



Comune di Rubano
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

1° Piano degli Interventi - 2017/22
art. 17 LR.11/2004

elaborato 2 - variante 2

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Giugno 2020

Norme Tecniche Operative - NTO

Responsabile ufficio Tecnico:
Vanessa Zavatta - architetto

Progettista:
GianLuca Trolese-urbanista

Gruppo di lavoro:
Gianluca Gallato-urbanista





NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato 2

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Articolo 1 Finalità del PI.....	6
Articolo 2 Applicazione e contenuti del PI.....	6
Articolo 3 Elaborati del PI.....	7
Articolo 4 Validità e decadenza delle previsioni del PI	7
TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	9
Articolo 5 Modalità di attuazione del PI.....	9
Articolo 6 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	9
Articolo 6bis Aree a servizi privati	12
Articolo 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	13
Articolo 8 Credito edilizio.....	13
Articolo 9 Registro dei crediti edilizi	15
Articolo 10 Perequazione.....	15
Articolo 11 Compensazione urbanistica.....	16
Articolo 12 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	17
TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE.....	19
Articolo 13 Articolazione del piano sul territorio comunale	19
Articolo 14 Destinazioni d'uso.....	19
Articolo 15 Utilizzazione degli indici	21
Articolo 16 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI.....	21
Articolo 17 Costruzioni accessorie in zona residenziale	22
Articolo 18 Zone B residenziali di completamento	22
Articolo 19 Zone B6 edificazione diffusa.....	25
Articolo 20 Zone residenziali di espansione C.....	25
Articolo 21 Zone D1 di completamento attività produttive.....	26
Articolo 22 Zone D2 di espansione attività produttive	27
Articolo 23 Zone D3 attività ricettive	27
Articolo 24 Ambiti di riqualificazione e riconversione (AS).....	28
Articolo 25 Zone D4 attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio e a servizio delle zone produttive	28
Articolo 26 Zone D5 attività agroindustriali.....	29



Articolo 27	Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici	29
Articolo 28	Attività produttive fuori zona	31
Articolo 29	Aree a verde privato.....	32
Articolo 30	Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature.....	32
Articolo 31	Impianti tecnologici	34
Articolo 32	Area per ricovero e custodia degli animali abbandonati.....	34
TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)		35
Articolo 33	Area agricola.....	35
Articolo 34	Interventi non residenziali in area agricola	36
Articolo 35	Strutture agricolo-produttive.....	37
Articolo 36	Ricoveri attrezzi	38
Articolo 37	Edificabilità residenziale	38
Articolo 38	Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.....	39
TITOLO V - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI.....		41
Articolo 39	Rete ecologica.....	41
Articolo 40	Zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.....	42
Articolo 41	Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale.....	44
TITOLO VI - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		46
Articolo 42	Vincoli e norme di tutela.....	46
Articolo 43	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	46
Articolo 44	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità.....	47
Articolo 45	Depuratori.....	48
Articolo 46	Cimiteri	48
Articolo 47	Impianti di comunicazione elettronica	48
Articolo 48	Vincolo sismico	49
Articolo 49	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	49
Articolo 50	Vincolo beni culturali D.Lgs 42/2004 artt.10 e 136	49
Articolo 51	Vincolo di destinazione forestale – aree boscate - di cui all'artt. 14 e 15 della LR 52/78 e al RD 3267/23.	50
Articolo 52	Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m – art. 27 NTA del PTRC).....	50
Articolo 53	Elettrodotti e Metanodotti/ Fasce di rispetto	50
Articolo 54	Aree a rischio geologico idraulico e idrogeologico.....	50
Articolo 55	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923.....	53
Articolo 56	Rete Ferroviaria (D.P.R. n° 753/1980)	53
Articolo 57	Condotta ossigeno gassoso	53
Articolo 58	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	53
TITOLO VII - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		55



Articolo 59	Indici urbanistici	55
Articolo 60	Indici edilizi.....	55
Articolo 61	Distanze	58
Articolo 62	Tipi di intervento	62
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI		65
Articolo 63	Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati	66
Articolo 64	Poteri di deroga	66
Articolo 65	Strumenti attuativi vigenti.....	66
Articolo 66	Norme abrogate	66

testo stralciato: **riferimento**

testo variati: **norme inserite**



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Finalità del PI

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Per quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Elaborati del PI delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT anche se non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

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

Articolo 2 Applicazione e contenuti del PI

Coerentemente con quanto stabilito dalla LR 11/04, dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, dal PATI metropolitano e dal PAT, il Piano degli Interventi, nello stabilire le regole per la pianificazione del territorio e nell'introdurre eventuali trasformazioni mette in primo piano i tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei manufatti storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;



- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
- fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del PI.

Articolo 3 Elaborati del PI

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LR 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 Intero territorio comunale, scala 1:5000
- TAV. 2 Zone significative, scala 1:2000
- Elaborato 1 Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
- Elaborato 2 Norme Tecniche Operative;
- Elaborato 2a Schedatura degli edifici di pregio
- Elaborato 2b Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo
- Elaborato 2c Attività produttive fuori zona
- Elaborato 3 Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
- Elaborato 4 Registro dei Crediti
- Elaborato 5 Banca dati alfanumerica e vettoriale
- Elaborato 6 Valutazione di Compatibilità Idraulica

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo la legenda indicata a margine di ciascuna; ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Le Norme Tecniche Operative del PI prevalgono sulle direttive e prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 4 Validità e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG/PI. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che non siano stati espressi i pareri favorevoli della Commissione Consigliare.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati



approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.



TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 5 Modalità di attuazione del PI

Il PI si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.

Il PI individua le "unità minime di intervento", ambito all'interno dei quali ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con un progetto urbano. Il rilascio del titolo abitativo è subordinato alla sottoscrizione di un impegno ad eseguire, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione mancanti (allargamenti stradali, parcheggi, verde, percorsi pedonali e ciclabili, reti tecnologiche, ecc.), nonché la cessione delle relative aree.

Articolo 6 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 - 21 della LR 11/2004. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sotto servizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza



minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'articolo 19 della LR 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art.32 della LR 11/'04e dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/'04.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art.25 della LR 11/'04, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/'04.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il



parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

c) Destinazione d'uso commerciale (salvo quanto precisato all' [ART.27](#))

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	<2500 mq	1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)					
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)		
	Primari	Secondari	Primari	secondari	
Direzionale	5mq/10mq di Su	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq . Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)	
Turistico ricettivo	5mq/100mq	5mq/100mq	0	5mq/100mq	
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano



parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell' [ART.11](#).

Per "verde pubblico" si intendono le aree verdi effettivamente utilizzabili. Non si considerano come componenti del verde pubblico le aiuole lungo strada che sono componenti della sede stradale.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata e del comparto deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
- f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella Sezione II, art. 20 della LR 11/04 e successive modifiche.

Articolo 6bis Aree a servizi privati

Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente art.6 per gli interventi di nuova costruzione, gli interventi che comportano aumento di unità abitativa o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a



parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

a) Residenza:

- 1 m² /10 m³ di volume (V) da edificare. In ogni caso per ogni nuova unità abitativa dovrà essere garantita la realizzazione di n. 2 posti auto di cui almeno uno coperto, per una superficie complessiva non inferiore a 30 mq.

b) Per le attività alberghiere, sanitarie e simili:

- un posto auto ogni 2 camere.

Articolo 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della LR 11/2004.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano.

All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

Articolo 8 Credito edilizio

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04, il credito edilizio può essere generato, come da art. 52 Norme Tecniche del PAT, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I crediti edilizi, di cui all'art. 36 della LR11/2004, non possono essere riconosciuti a fronte di una capacità edificatoria inespressa, ma possono essere riconosciuti in relazione ad una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, tali da apportare un miglioramento della qualità urbana o eliminazione di opere incongrue/elementi di degrado, o da costituire compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR.11/2004.



Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Per il calcolo del volume generato dalla rimozione dell'elemento di degrado si utilizzano le modalità indicate dall'articolo 52 delle NT del PAT

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle agricole il volume del credito (calcolato come indicato al comma precedente) corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso;
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- 50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- 70% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati classificati come attività produttive in zona impropria:

- + 50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- 50% del volume esistente da rurale a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso. Le nuove costruzioni derivanti dal Credito Edilizio potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto del titolo V della LR11/2004.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, è possibile modificare, in aumento o in diminuzione, i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Nel caso di spostamento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di compensazione dei valori immobiliari riconosciuti in base ai valori di mercato definiti ai fini dell'imposta municipale dei terreni pubblicata dal Comune per le diverse zone.

Non sono ammessi i trasferimenti di cubatura dalle zone residenziali a quelle agricole.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Nelle zone agricole il recupero del credito edilizio può avvenire:

- in loco fino a un massimo di 600 mc
- iscritto nel Registro dei Crediti;
- nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.



Articolo 9 Registro dei crediti edilizi

Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) LR n. 11/2004.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della LR n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Articolo 10 Perequazione

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione



delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle NT del PAT.

Con la modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della quota perequativa.

Ogni anno, in base ai valori del mercato delle aree edificabili calcolata ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sui terreni pubblicato dal Comune, la quota perequativa da cedere al comune – sotto forma di aree, opere o monetizzata – viene così determinata:

quota perequativa/contributo straordinario =

(valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano -valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica)* 50%

Quale correttivo per la determinazione del valore si introduce una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEF) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.

In prima applicazione, e comunque fino ad una nuova delibera sui valori delle aree fabbricabili, si applica la Tabella ICI 2009 corretta con una riduzione dei valori del 20% in ragione dell'andamento dei valori immobiliari dal 2009 ad oggi. Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della LR 11/04.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi;
- opere ad uso pubblico;
- dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale pubblica;
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Articolo 11 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o



edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e i parametri di cui all'[ART.10.](#)

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Articolo 12 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità



ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;

- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.



TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

Articolo 13 Articolazione del piano sul territorio comunale

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Rubano è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 del PI.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- **zone prevalentemente residenziali:**
 - zone territoriali omogenee di tipo **B** di completamento, suddivise nelle sottozone **B1, B2, B3, B4, B5, B6** edificazione diffusa;
 - zone territoriali omogenee di tipo **C** di espansione;

- **zone prevalentemente produttive:**
 - zone territoriali omogenee **D1**, già edificate, destinate ad attività produttive;
 - zone territoriali omogenee **D2** destinate all'espansione delle attività produttive;
 - zone territoriali omogenee **D3** destinate ad attività ricettive;
 - zone territoriali omogenee **D4** destinate ad attività commerciali, direzionali e all'artigianato di servizio e a servizio delle zone produttive;
 - zone territoriali omogenee **D5** destinate ad attività agroindustriali
 - attività produttive fuori zona.

- **impianti tecnologici e servizi speciali, pubblici o di interesse pubblico.**

- **dotazioni urbanistiche:**
 - aree esistenti e di progetto per l'istruzione,
 - attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - aree esistenti e di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, sportive private;
 - aree per parcheggi.

- **zone agricole**

Articolo 14 Destinazioni d'uso

Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| a) residenziale; | b) turistico-ricettiva; |
| c) produttiva e direzionale; | d) commerciale; |
| e) rurale; | f) servizi. |

Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

1. **Zone prevalentemente residenziali**
 - Residenziale;



- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, non superiori ai 1500 mq ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- **Produttivo a carattere** artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Turistico e ricettiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- Parcheggi, secondo le norme di legge

Sono escluse:

- Attività **produttive a carattere** industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.

2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche

- **Produttivo a carattere** artigianale;
- **Produttivo a carattere** industriale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita e fino a 2.500 mq di vendita e grandi strutture di vendita come specificato nell' [ART.27](#) delle presenti norme, ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva;
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Parcheggi, secondo le norme di legge

3. Zone agricole

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola. Nelle zone urbanizzate è obbligatoriamente prevista per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di



ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.”

Articolo 15 Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetratae nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI.

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Articolo 16 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (zto F), entro 3 anni dalla data di approvazione del PI, possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.



Articolo 17 Costruzioni accessorie in zona residenziale

E' ammesso, anche in deroga agli indici di edificabilità l'installazione di opere pertinenziali (pergolati, casette in struttura leggera, gazebo, ecc) regolate dall'art. 3.6.10 del regolamento edilizio. ~~case da giardino, non in muratura e separate dagli edifici esistenti, con superficie massima fino a mq. 6 complessivi e altezza massima fino a ml. 2.00 ed in~~ Le opere pertinenziali dovranno in ogni caso rispettare ~~entro~~ i limiti dell'art. 3 lett. e.6 del DPR 380/2001; per i gazebo e le casette in struttura leggera ~~nel caso di falda inclinata~~ l'altezza media è riferita al punto medio con misurazione all'intradosso delle travi a vista; nei condomini è ammessa l'installazione di case giardino per ciascuna unità immobiliare che abbia il godimento di un'area di pertinenza esclusiva.

~~Tali costruzioni devono essere installate ad una distanza minima di 0,5 m dai confini.~~

Articolo 18 Zone B residenziali di completamento

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, uffici bancari, assicurativi, finanziarie e simili, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall' [ART.27](#) delle presenti norme.

Sono ammesse anche attività di artigianato di servizio legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, riparazione cicli e motocicli, restauratore, tappezziere e simili, ecc.

Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all' [ART.41](#) delle presenti norme. Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B1, B2, B3, B4,B5, l'indice di edificabilità fondiaria è riportato nella tabella seguente, calcolato per ciascuna zona sulla base della volumetria esistente e della effettiva possibilità edificatoria residua. Per i parametri relativi al rapporto di copertura fondiario e all'altezza massima degli edifici si applicano gli indici seguenti:

- **Zone residenziali di completamento B1**

a) indice di edificabilità fondiaria

v. tabella allegata



- b) rapporto di copertura 0,30
c) altezza massima degli edifici: 2,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m 8,50
d) Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$
- **Zone residenziali di completamento B2**

a) indice di edificabilità fondiaria v. tabella allegata
b) rapporto di copertura 0,35
c) altezza massima degli edifici: 3 piani fuori terra e comunque mai superiore a m. 10,00
d) Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$
 - **Zone residenziali di completamento B3**

a) indice di edificabilità fondiaria v. tabella allegata
b) rapporto di copertura 0,40
c) altezza massima degli edifici: 4,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m. 14,50
d) Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$
 - **Zone residenziali di completamento B4**

a) indice di edificabilità fondiaria v. tabella allegata
b) rapporto di copertura 0,45
c) altezza massima degli edifici: 4,5 piani fuori terra e comunque mai superiore a m 14,50
d) Indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$

Indici di edificabilità fondiaria delle zone B1; B2; B3; B4;

area n°	indice di progetto mc/mq	area n°	indice di progetto mc/mq
1	1,7	32	1,8
2	2,4	33	1,5
3	1,4	34	1,5
4	3,5	35	2
5	1,8	36	1,8
6	1,8	37	1,5
7	3,2	38	0,8
8	3,5	39	0,8
9	1,8	40	3,2
10	1	41	1,0
11	1,8	42	1,2



12	3,2	43	0,8
13	3,5	44	1,5
14	2,6	45	1,5
15	3,3	46	1,5
16	1,7	47	2,3
17	3,5	48	1,2
18	2,7	49	0,8
19	2	50	0,8
20	0,8	51	1,5
21	2	52	2,2
22	1,8	53	1,0
23	2	54	1,5
24	3,5	55	0,8
25	2,3	56	1,5
26	2	57	1,5
27	1,8	58	0,8
28	1	59	2,0
29	1,5	60	2,5
30	1,5	61	1,5
31	1,5		

- **Zone residenziali di completamento B5**

Nelle ZTO:

B5/1; B5/2; B5/3; B5/4; B5/5; B5/6; B5/7; B5/8;

B5/9;

B5/10;

B5/11;

B5/14;

B5/15;

B5/16;

si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima [degli edifici](#)) dei PUA e delle rispettive convenzioni che le hanno istituite.

Nelle ZTO B5 istituite come cambio d'uso dal PRG previgente viene riconosciuto il volume esistente e si indica l'altezza massima [degli edifici](#) di ml 10.

ZTO	mc
B5/13	3.600

Per quanto riguarda i parametri urbanistici legati alle distanze degli edifici da confini e da strade ed i distacchi tra edifici fronteggianti in tutto o in parte, viene stabilito che:



in zona B1, B2, B3, B4, B5 e B6

- distanza min. da confini: $\frac{1}{2}$ di H con min. m 5,00 (~~per la distanza dai confini non viene considerata la presenza di poggioli, sporti ornamentali e quanto fino a m 1,50~~);
- distacchi min. tra fabbricati in tutto o in parte fronteggianti, per la parte che si fronteggia: $d = H$ del fabbricato più alto con min. m. 10,00 (~~per gli sporti vale la stessa considerazione fatta per le distanze dai confini~~);
- nei lotti attigui a fabbricati esistenti con distanza inferiore dai confini è consentita l'edificazione con il solo rispetto della distanza dai confini, purché l'edificio esistente sia una pertinenza o accessorio di altezza non superiore a ml 2,50.
- la distanza minima tra pareti o parti di pareti non finestrate è di m 6,00.

Le distanze dalle strade per le zone residenziali B1, B2, B3, B4, B5 e B6 sono le seguenti:

- sezione stradale fino a 7 m. distanza = 5 m.
- sezione stradale tra 7 e 15 m. distanza = 7,5 m.
- sezione stradale maggiore di 15 m. distanza = 10 m.

Vanno comunque rispettati e confermati gli allineamenti con l'edificio esistente (lungo il tratto stradale interessato) nel caso che esso costituisca, nel reale, prevalenza specifica.

Gli Strumenti urbanistici attuativi possono definire distanze dalle strade e dagli spazi pubblici diverse da quelle sopra indicate.

Articolo 19 Zone B6 edificazione diffusa

Per ciascuna zona B6 l'indice fondiario è di 1 mc/mq. Tale capacità edificatoria è ripartita tra le diverse proprietà interessate dal perimetro di zona proporzionalmente alla quota di area in proprietà. **In tali zone, per gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, si prescrive un indice di permeabilità (IPF) $\geq 40\%$.**

L'altezza massima degli edifici dei nuovi fabbricati non potrà superare m 7,50; per gli ampliamenti di fabbricati esistenti, nel caso il fabbricato originario superi m 7,50 è ammesso l'allineamento con il preesistente.

La distanza di nuovi edifici dalla strada non deve essere inferiore a m 10,00 assicurando un'area antistante di m 5,00 da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, piste ciclabili, ecc.); qualora il ~~P.R.G.~~ **PI** preveda già l'allargamento stradale o il parcheggio, il distacco minimo è di m 5,00.

Articolo 20 Zone residenziali di espansione C

Si tratta di zone libere o scarsamente edificate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al 1° comma dell' **ART.18** soggette a PUA vigente per le quali si confermano i parametri edilizi e i diritti edificatori contenuti nello strumento attuativo stesso.



Articolo 21 Zone D1 di completamento attività produttive

Le zone produttive di completamento sono destinate ad ospitare prevalentemente: impianti a carattere produttivo, laboratori e botteghe artigiane, uffici, magazzini ed autorimesse; servizi e infrastrutture; gli impianti tecnologici; gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli; le attività di distribuzione delle merci prodotte; i depositi di carburante (con esclusione della vendita); costruzioni per depositi con relativi annessi; pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense, locali di svago, palestre, sedi rappresentative; magazzini e attività commerciali all'ingrosso.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall' [ART.27](#) delle presenti norme.

Nella zona individuata con la sigla D1.1 è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita i cui standard a parcheggi sono stati ricavati all'interno dell'area delimitata dal perimetro che individua il parco commerciale.

Tale area è compresa all'interno del perimetro del parco commerciale individuato ai sensi dell'art. 10 della LR 15/'04.

Le trasformazioni d'uso ai fini commerciali ricadenti all'interno di detto perimetro sono regolamentate dalla normativa regionale vigente.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie minima di mq. 1000 la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500.

Gli interventi potranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Diretto; vi è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- [indice di permeabilità \(IPF\)](#), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 20\%$
- altezza massima [degli edifici del fabbricato](#): $H = 15,00$ m (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini: $H/2$ e non inferiore a m 5,00 salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza [massima](#) del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- distanza minima dalla strada: non inferiore a m 8,00

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie, ecc., escludendo una quota pari al 25% della superficie coperta dell'immobile.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m 1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.



I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto o in area adiacente purché in proprietà.

Articolo 22 Zone D2 di espansione attività produttive

Le zone sono destinate a ospitare le stesse funzioni elencate all'articolo precedente, sulla base delle perimetrazioni riportate nelle planimetrie di PI si potranno attuare con Strumento Urbanistico Attuativo.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall' [ART.27](#) delle presenti norme.

Gli strumenti attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- [indice di permeabilità \(IPT\): \$\geq 20\%\$, sono fatti salvi i piani attuativi approvati prima della data di adozione del PI 2018/23 var. 3;](#)
- altezza massima ~~del fabbricato~~ degli edifici: $H = 15,00$ m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini: $H/2$ e non inferiore a m.5,00 salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza [massima](#) del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada: non inferiore a m. 8,00

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

Articolo 23 Zone D3 attività ricettive

Sono zone destinate a impianti e attrezzature connessi con l'attività turistico-ricettiva ~~alberghiera~~ e cioè alberghi, ristoranti, nonché impianti connessi con il ristoro e lo svago, quali piscine, campi da tennis, parco attrezzato e simili.

Per le attività esistenti gli interventi possono avvenire con il rilascio di concessione edilizia diretta.

- indice di edificabilità fondiario: 3,5 mc/mq;
- [indice di permeabilità \(IPF\), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: \$\geq 30\%\$](#)
- distanza dai confini: $H/2$ con un minimo di m 5,00;
- altezza massima [degli edifici del fabbricato](#): m 12,50.

La dotazione di parcheggi, secondo la normativa vigente, potrà essere raggiunta anche utilizzando parcheggi interrati.

Nel caso della zona a sud della Strada Statale identificata con la sigla D3/2, dovrà essere presentato uno strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà salvaguardare e valorizzare l'edificio di pregio esistente;



- dovrà essere prevista la realizzazione e cessione del tratto di controstrada prospiciente verso la Strada Statale e la cessione dell'ambito di pertinenza del distributore di carburante;
- dovrà essere ricavato un accesso a sud dell'area, da via Manzoni;
- l'area indicata come verde privato potrà essere utilizzata per strutture di servizio, quali campi da tennis anche coperti, palestre ecc. con un indice di copertura massimo del 25%;
- le costruzioni accessorie dovranno essere demolite, il volume potrà essere recuperato nel contesto dell'intervento.

Per i nuovi insediamenti, fatto salvo quanto già disposto al comma precedente, gli interventi sono assoggettati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, che prevedrà gli standard ai sensi dell' [ART.6](#), dovrà inoltre essere rispettato il rapporto di copertura max. del 30%.

Articolo 24 Ambiti di riqualificazione e riconversione (AS)

Il PAT individua gli ambiti di riqualificazione e riconversione denominati AS e ne definisce obiettivi e modalità di attuazione.

Il presente PI non attiva nessuno di questi ambiti e conferma all'interno del perimetro degli AS le destinazioni d'uso e i parametri del previgente PRG.

Nella AS1, in ragione della scelta del PI di non attivare i PUA non convenzionati, riconosce lo stato di fatto della parte di proprietà pubblica e la classifica in F2 e la piccola porzione di tessuto edificato viene classificata in B1.

Per quanto riguarda le AS 6, 7 e 8, previste dall'articolo 19.2.5 "Ambiti di riqualificazione e riconversione" del PATI Metropolitano che prevede che "i PI possono prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica anche mediante la demolizione totale delle preesistenze definendo gli indici edilizi, nonché le destinazioni d'uso nei limiti di competenza del PATI" vengono definiti i parametri urbanistici (confermando quelli del previgente PRG) con le indicazioni riferite alla compatibilità con le attività commerciali così come previste dall' [ART.27](#) delle presenti norme.

Articolo 25 Zone D4 attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio e a servizio delle zone produttive

Comprendono porzioni edificate di territorio destinate ad attività direzionali.

Vi sono ammesse attività artigianali di servizio, uffici, centri per la ricerca purché non molesti e/o nocivi bar, ristoranti, alberghi, mense, locali di svago, palestre, uffici pubblici o di interesse pubblico e privato, sedi rappresentative, locali per esposizione, fiere, mostre.

Sono escluse le residenze, con eccezione per quelle adibite ad alloggi di servizio; in tale caso è ammessa per ogni unità funzionale un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore di mc.500.

La superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico non può essere inferiore a 1mq/mq di superficie lorda di pavimento di attività direzionali o artigianali, oltre alla quota parte relativa alla residenza.

L'edificazione può avvenire tramite I.E.D. o P.U.A.; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario: massimo 60%;



- indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 30\%$
- distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00;
- altezza massima degli edifici del fabbricato: m 12,50;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: quella prevista dal D.M. LL.PP. 1444/'68

In sede di stesura del piano attuativo potranno essere stabilite distanze diverse da quelle sopra riportate per migliorare l'inserimento nel contesto edificato.

Articolo 26 Zone D5 attività agroindustriali

Nelle planimetrie di PI alle scale 1: 5000 e 1: 2000 è perimetrata l'area destinata ad attività produttiva di carattere agroindustriale, vi sono ammessi:

- gli insediamenti di tipo agroindustriale, anche non collegati funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, anche tramite realizzazioni di magazzini, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizi dell'agricoltura.

Gli interventi potranno essere attuati tramite IED, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta degli impianti non maggiore del 30% della superficie fondiaria;
- indice di permeabilità (IPF), per interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione: $\geq 20\%$
- distacco dalla strada non inferiore a m 10,00;
- distacco dai confini non inferiore a m 10,00 (fatte salve le costruzioni in aderenza);
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00, fatte salve le costruzioni di apparecchiature speciali e impianti (piani di carico, silos, camini, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità della produzione, alla sicurezza e al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

Gli interventi sul territorio dovranno rispettare i criteri per la tutela e la riqualificazione ambientale definiti per la zona agricola.

Gli edifici e i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature d'alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti dagli spazi pubblici.

Articolo 27 Compatibilità tra ZTO e attività commerciali e parametri urbanistici

Le attività commerciali esistenti sono confermate anche in deroga alle presenti norme. Gli ampliamenti devono essere adeguati al presente articolo.

La compatibilità tra ZTO e attività commerciali è stabilita secondo la presente tabella:



ZTO	Esercizi di vicinato fino a 250 mq	Medie struttura di vendita da 251 a 1.500 mq	Medie struttura di vendita da 1.501 a 2.500 mq	Grandi strutture di vendita oltre 2.500 mq
B	compatibile	compatibile	non compatibile	non compatibile
C	compatibile	compatibile	non compatibile	non compatibile
D1	compatibile	compatibile	Compatibile solo zona D1/1a	Compatibile solo zona D1/1a
D2	compatibile	compatibile	non compatibile	non compatibile
D3	compatibile	compatibile	non compatibile	non compatibile
D4-1 D4-2	compatibile	compatibile	non compatibile	non compatibile
D4-3	compatibile	compatibile	compatibile	non compatibile
E	non compatibile	non compatibile	non compatibile	non compatibile
Parco delle Cave	compatibile	non compatibile	non compatibile	non compatibile

Nell'area Parco delle Cave la compatibilità è ammessa solo per gli esercizi di vicinato per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica.

Nelle zone B e C per ragioni di incompatibilità con la tipologia edilizia e con il sistema urbano più in generale, non sono ammesse attività a grande fabbisogno di superficie.

Nelle zone B e C2 la compatibilità con le medie strutture fino a 1500 mq è ammessa nel rispetto dell'ambiente urbano, che si concretizza nei seguenti criteri:

- a) devono essere rispettati i parametri edilizi e urbanistici delle singole zone;
- b) l'accesso ai parcheggi e alle entrate di servizio (carico e scarico merci, entrata addetti) deve avvenire da strade compatibili con il carico di traffico correlato all'attività commerciale. La sezione stradale, almeno per il tratto compreso tra la viabilità di livello sovra comunale e l'accesso alla struttura, non potrà essere inferiore a:
 - carreggiata stradale m.7,00
 - marciapiedi su entrambi i lati m 1,50.
- a) L'Amministrazione potrà chiedere nel caso di nuove aperture di attività commerciali che venga verificato l'impatto sulla viabilità esistente e, di conseguenza, potrà imporre gli interventi di messa in sicurezza delle strade e degli incroci.

L'apertura di medie superfici di vendita nelle zone D1.1 e D1.2 è soggetta ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04.

Le nuove attività commerciali, indipendentemente dalla ZTO in cui andranno ad insediarsi, dovranno prevedere superfici a standard da destinare a parcheggio



pubblico e/o parcheggio privato ad uso pubblico pari a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Le superfici a parcheggio devono essere interamente reperite e non sono monetizzabili, con la sola eccezione degli esercizi di vicinato che dovessero insediarsi in zona B, il cui standard a parcheggio è ridotto a 0,8mq/mq e potrà essere consentita la monetizzazione della parte per la quale sia dimostrata l'impossibilità di reperimento.

I parcheggi dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Dovrà essere garantita l'accessibilità delle aree a parcheggio pubblico, prioritariamente con l'arretramento della recinzione. Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

Gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di ml 2,50x5,00; ~~nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00.~~

~~Ogni 25 stalli o frazione di 25 deve esserne previsto 1 riservato ai disabili, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,00 e ml 3,20x6,00 se in linea. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 x 5,00 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno disabili.~~

Le superfici dei parcheggi esterni agli edifici dovranno essere realizzate con materiali drenanti.

Articolo 28 Attività produttive fuori zona

Nelle planimetria in scala 1:5000, 1:2000 di PI sono individuate le attività produttive collocate in zona impropria. Tali attività, di seguito elencate sono oggetto di specifiche schede allegate alla presente normativa.

n° 1	Libero Asfalti	via Marconi
n° 2	Maniero Alessandro	via Marconi
n° 3	MarmolabS.n.c.	via Borromeo
n° 4	Bison Giuseppe	via Cavour
n° 5	Gottardo Oreste	via Mazzini
n° 6	Canella S.r.l.	via Mazzini
n°7	Toffanin Bruno	via Roma

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente

Sui volumi esistenti, salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza;

In caso di richiesta di ampliamento o di variazione del ciclo produttivo dell'attività si applica la procedura dello sportello unico con le modalità di cui all' [ART.12](#) presenti norme.



Articolo 29 Aree a verde privato

Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna costruzione, né variazioni della conformazione del terreno; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite. Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

Articolo 30 Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature

Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà i tempi e le modalità di fruizione);
- b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

1. Aree per l'istruzione

Sono aree espressamente destinate all'istruzione nei diversi gradi (asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non superiore al 40% dell'area;
- distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m 7,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza massima non superiore a m 12,00.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata e essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.



2. Aree per attrezzature di interesse comune

Il PI individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o di uso pubblico. Tali aree comprendono:

- attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, comunità religiose, centro religioso e dipendenze ecc.);
- istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo ecc.);
- istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie ecc.);
- servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale ecc.).

L'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta non maggiore del 60% dell'area interessata;
- altezza **massima** non superiore a m 15,00;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00.

3. Aree a parco per il gioco e lo sport

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, ed ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Sono altresì destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc.500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili), attività della ristorazione.

L'utilizzazione delle aree deve essere definita da uno studio urbanistico di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie occupata dagli impianti coperti anche stagionalmente, non maggiore del 25% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- distanza degli edifici dalle strade, dai confini e tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza **massima** degli edifici, non superiore a m 15,00;
- la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- la rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute adeguate dal Comune in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco ecc.);
- la realizzazione sia sottoposta a convenzione con il Comune;
- sia prevista in convenzione la cessione al Comune delle aree interessate dall'intervento, unitamente agli impianti, entro un congruo termine.



4. Aree per parcheggi

Nelle tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; quando è possibile vanno piantumati.

Le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico sono disciplinate con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Articolo 31 Impianti tecnologici

Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di PI vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. Vi è inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali relativo all'infrastruttura principale.

Articolo 32 Area per ricovero e custodia degli animali abbandonati

Nella planimetria in scala 1:5000 è indicata la zona destinata all'attività di ricovero e custodia degli animali abbandonati. Vi sono ammessi: la costruzione di attrezzature per il ricovero e la custodia degli animali abbandonati, i relativi uffici e ambulatori e altri locali pertinenti all'attività.

Gli interventi potranno essere realizzati con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta delle attrezzature fisse non superiore al 20% della superficie fondiaria. Non sono considerate attrezzature fisse i box e altre strutture di ricovero di qualsiasi natura, con altezza massima inferiore a m.2,50. Esse concorrono al rapporto di copertura generale che assieme alle attrezzature fisse non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto;
- distacco dalla strada non inferiore a m.10,00;
- distacco dai confini non inferiore a m. 10,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m. 10,00.

Le parti perimetrali dell'area del canile dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto tipiche del luogo, mentre la parte sottostante dovrà essere sistemata con siepi e arbusti. All'interno dell'area o in adiacenza dovranno essere recuperati i parcheggi nella misura di almeno il 10% della superficie territoriale, per la sosta degli addetti e dei visitatori.



TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)

Articolo 33 Area agricola

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell' [ART.41](#).

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali..



Articolo 34 Interventi non residenziali in area agricola

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di



trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;

- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Articolo 35 Strutture agricolo-produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da fabbricati di terzi = 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;



Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 15,00 ml.
- distanza da fabbricati di terzi = 20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV n. 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

Articolo 36 Ricoveri attrezzi

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricolo professionali, sono ammessi modesti manufatti 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. Tali manufatti dovranno realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 30 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

Articolo 37 Edificabilità residenziale

Nella zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente. Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima = 7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza dai confini = 5,00 ml.
- distanza da fabbricati di terzi = 10,00 ml

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc ai sensi dell'art. 44 comma 5 LR. 11/2004 ss.mm.ii. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il



rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Articolo 38 Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in Zona Agricola, possono essere i seguenti:

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

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno la possibilità di attuare il cambio d'uso.

Il cambio d'uso di tali edifici è subordinato ad una serie di verifiche di compatibilità riguardanti:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico che deve contenere:
 - ⇒ una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - ⇒ indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - ⇒ indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
 - ⇒ indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
 - ⇒ documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
 - ⇒ fornire una esauriente documentazione fotografica.
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio;
- la dimostrazione della regolarità edilizia e amministrativa degli edifici oggetto di intervento.

Le indicazioni relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede allegate. In ogni caso il cambio d'uso non può superare il volume esistente e il volume massimo trasformabile in residenza è pari a 600 mc

Gli interventi di recupero sono subordinati alla stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli



interventi ammessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo notarile decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari in modo da non consentire la variazione della destinazione d'uso e la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non aedificandi) sui terreni del fondo;

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate dalle schede.



TITOLO V - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Articolo 39 Rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT e quindi quella del PATI della Comunità Metropolitana di Padova e del PTCP, ne conferma Prescrizioni e Vincoli di cui all'art. 36 delle NT.

Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT. La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti:

- aree nucleo: aree che presentano i maggiori valori di biodiversità.
- aree di connessione naturalistica: hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Fanno parte di questa categoria le aree a zone umide, corsi d'acqua e contesti agricoli.
- corridoio ecologico: elemento lineare a struttura naturale atto a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi.

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesaggistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale,
- la salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua.

A tale fine:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile



- conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
- i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
 - nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione;
 - nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.
 - i progetti di trasformazione che ricadano parzialmente o integralmente in tali aree dovranno evidenziare, mediante uno specifico elaborato tecnico-specialistico se gli stessi sono in grado di interferire sulla permeabilità ecosistemica;
 - le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono costituite principalmente da siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree arboreo arbustive e lineari.
 - i progetti di trasformazione dovranno prevedere il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Articolo 40 Zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico

Il PI recepisce dal PAT e dal PATIlle invarianti di natura paesaggistico-ambientale. Costituiscono invarianti di natura paesaggistica e ambientale gli elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: parchi, ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, aree boscate, ecc. di interesse sovracomunale e comunale, in particolare:

Tra le invarianti di natura paesaggistica:

- i corsi d'acqua e i relativi ambiti tutelati dal D.Lgs. 42/2004, in relazione ai quali si attuano le seguenti prescrizioni e azioni:
 - ⇒ tutela e valorizzazione, con interventi di rinaturalizzazione (anche con la loro inclusione nella rete ecologica come "corridoi");
 - ⇒ valorizzazione delle relazioni con il contesto, quali percorsi pedonali, aree attrezzate per il tempo libero, ecc;
- In tali ambiti sono consentite le sole opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.
- l'area di pregio corrispondente al Bosco di Rubano, parco della Cava di Rubano (istituita anche come Parco Etnografico con variante al PRG del 1995);



- Il Parco rurale tra Rubano e Sarmeola.

Le azioni previste nel PI sono finalizzate in particolare:

- ⇒ alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica delle falde;
- ⇒ alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
- ⇒ alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

Nello specifico sono individuate tali aree e zone:

Parco rurale tra Rubano e Sarmeola

Il PI individua il "parco rurale" come parte del più vasto "parco metropolitano". In tale ambito si persegue la valorizzazione e la leggibilità dei segni del territorio, nonché la valorizzazione delle connessioni ambientali e dei percorsi per il tempo libero, attraverso:

- a. la tutela delle emergenze storico-culturali identitarie del paesaggio e delle sistemazioni agricole tradizionali;
- b. la creazione di aree e percorsi ricreativi e didattici pubblici, e la promozione di attività e attrezzature per il tempo libero;
- c. la creazione di boschetti pianiziali permanenti;
- d. l'incentivazione di colture a basso impatto (e con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi), in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- e. la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

All'interno del Parco Rurale valgono le norme sull'edificabilità in zona agricola di cui agli art. 44 e 45 della LR 11/04.

Zona di riqualificazione ambientale di Villaguttera

Nelle planimetrie di PI in scala 1:5000 e in scala 1:2000 è indicata con apposito perimetro l'area di protezione ambientale tra l'aggregato abitativo di Villaguttera e il quadruplicamento della linea Vicenza-Padova.

Per le costruzioni esistenti all'interno degli ambiti che dovessero essere demolite o gravemente penalizzate dalla nuova infrastruttura, è ammessa la ricostruzione avendo attenzione a contenere l'impatto sul territorio agricolo e il consumo di suolo. Dovranno quindi essere preferibilmente scelti ambiti previsti come edificabili dal PAT o, in alternativa, in prossimità dell'esistente, anche in zona agricola, ma in adiacenza a edifici esistenti.

Dovranno essere realizzate le opere di mitigazione, come ad esempio barriere vegetali o compatte, per limitare gli impatti sui nuclei abitati e sulle singole residenze e nei casi di esiguità dei suoli a disposizione.

Dovranno essere previsti adeguati varchi per la fauna.



Area del "Parco delle cave del Bosco di Rubano"

Sono confermate le indicazioni contenute nel "Piano di Recupero ambientale di iniziativa comunale, ex cava – Parco delle Cave di Bosco di Rubano" che prevede le seguenti ripartizioni interne: zona di riserva naturale orientata, zona a parco attrezzato, bacino d'acqua del parco attrezzato, bacino d'acqua della riserva, zona a vincolo storico-ambientale, zona di tutela agricola e paesistica. Le zone sono riportate nell'estratto allegato alla planimetria in scala 1:5000 dell'intero territorio comunale.

All'interno del perimetro del parco sono consentite le opere e gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 11/2004. Per gli edifici tutelati e per le loro aree di pertinenza si applicano i contenuti dell' [ART.41](#) delle presenti norme.

Articolo 41 Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale

Le planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000, individuano con apposita simbologia gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale con i relativi ambiti di tutela presenti sul territorio con l'obiettivo di tutelare le testimonianze rimaste del sistema insediativo originario di Rubano.

All'interno dell'ambito valgono le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dal PI per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela. Per gli edifici ricadenti in zona agricola è ammesso il recupero dell'intero volume ai fini residenziali, pubblici esercizi, attività ricreative, sociali, culturali. Per gli edifici ricadenti in area a verde privato sono consentite le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.

Disciplina degli interventi

Gli edifici sono individuati nelle planimetrie di PI e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante i seguenti gradi di tutela:

Edifici con grado di tutela "1":

Edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, o di recente costruzione, o contrastanti con i valori da tutelare, individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla loro riqualificazione architettonica e ambientale.

Edifici con grado di tutela "2":

edifici di valore storico, architettonico, ambientale i cui valori risultano in parte compromessi dalle condizioni di degrado o da interventi edilizi impropri.

Edifici di interesse documentario e/o ambientale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento possono essere consentiti solo se garantiscono il mantenimento e il recupero degli elementi di valore culturale individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio,



illustrata da rilievi e accertamenti in sito atti a garantire una completa informazione sulle caratteristiche dell'edificio nonché sulle tecniche e materiali usati nella costruzione.

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

E' prescritta contestualmente agli interventi sul fabbricato vincolato, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico e artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.



TITOLO VI - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Articolo 42 Vincoli e norme di tutela

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

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

Articolo 43 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) d) del DPR. 380/2001, ~~nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona,~~ con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.



Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell' [ART.8](#) delle presenti norme.

Articolo 44 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) previsti dal presente Pl.

In conformità all'art. 96 del RD 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata del Consorzio di Bonifica competente.

All'interno delle fasce di rispetto di cui all'art. 41, lett. g) della LR 11/2004, 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 a), b), c), d) del DPR 380/2001, comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal Pl;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della LR 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.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente 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.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR 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.

Nel caso di scoli e altri corsi d'acqua minori in conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o



dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata del Consorzio di Bonifica competente.

Articolo 45 Depuratori

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati e gli impianti di trattamento rifiuti e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D.Lgs. 152/06 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per tali impianti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità su tutta l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.

In ogni caso la profondità di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali l'ampiezza minima di m 100 non può essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01.

Articolo 46 Cimiteri

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/02 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/02, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Articolo 47 Impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze



esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Articolo 48 Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n°71 del 22/1/2008 "OPCM 28.4.2006 n°3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l'applicazione"

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Articolo 49 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell' [ART.8](#) delle presenti norme.

Articolo 50 Vincolo beni culturali D.Lgs 42/2004 artt.10 e 136

Il PI disciplina i diversi contesti assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Gli immobili di cui al presente articolo 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.

Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".



Articolo 51 Vincolo di destinazione forestale – aree boscate - di cui all’artt. 14 e 15 della LR 52/78 e al RD 3267/23.

Tale rappresentazione vale anche ai fini dell’applicazione dell’art. 142, lett. g), del D.Lgs. 42/04, per il quale sono soggetti a vincolo paesaggistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Considerata la naturale dinamicità di trasformazione delle superfici boscate, la rappresentazione a fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all’art. 15 della LR 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli stesso.

Articolo 52 Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m – art. 27 NTA del PTRC)

Il PI perimetra le aree tutelate a sensi del D.Lgs. n° 42/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

Il rilascio dei permessi di costruire e l’assenso alla denuncia di inizio attività su tali beni, 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, sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Articolo 53 Elettrodotti e Metanodotti/ Fasce di rispetto

All’interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi sono ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

La profondità delle fasce degli elettrodotti potranno variare in rapporto all’ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell’elettrodotto da parte dell’ARPAV, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal DPCM 8 luglio 2003 e dalla DGRV n° 1526/2000.

In caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

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.

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.

Articolo 54 Aree a rischio geologico idraulico e idrogeologico

Il territorio del Comune di Rubano è compreso nel Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI) dell’Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione.



Nel territorio di Rubano sono presenti sia zone a pericolosità moderata (P1) che pericolosità media (P2).

Il PAI, nella stesura della variante adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale e con successivo Decreto segretariale n. 31 del 09.06.2014 dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico individua nel territorio comunale di Rubano le seguenti classi di pericolosità idraulica:

- Zone P1 (pericolosità moderata)
- Zone P2 (pericolosità media).

Le limitazioni e i vincoli posti dal PAI a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse generale della tutela e della protezione degli ambiti territoriali considerati e della riduzione delle situazioni di rischio e pericolo, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi.

Nel rispetto di quanto riportato nell'art.8 delle Norme del PAI, l'Amministrazione comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del PAI, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore. Nelle aree classificate pericolose P1 e P2, 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:

- 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;
- realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
- realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
- costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
- realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

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:

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
- non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;



- 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;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica.

Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione. Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

Nelle aree a pericolosità idraulica l'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano (01.12.2012) è subordinata alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal PAI e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art.8 delle norme del PAI. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.

Nelle aree a pericolosità idraulica P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere solo gli interventi compatibili con quelli elencati negli articoli 10 e 11 delle norme del PAI.

Nelle aree a pericolosità idraulica P1 e P2 presenti nel territorio comunale non sono ammesse le costruzioni interrato.

Nelle aree idonee a condizione non soggette a pericolosità idraulica si prescrive di adottare i seguenti accorgimenti:

- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici
- evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;
- per le opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
- gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
- per falda con profondità minore di 1.5 metro nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione;
- i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri possono essere adottati se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

Nelle fasce alla base dei rilievi arginali sono vietati scavi o altri interventi che costituiscano pericolo per la stabilità arginale. Inoltre, per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica. In particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni. In base all'art. 133 del sopra citato R.D., infatti, sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali



pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, “le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e movimento del terreno e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l’importanza del corso d’acqua”.

Nelle aree non idonee è vietato ogni intervento di nuova edificazione. Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all’attività agricola o forestale e l’edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (<8mq).

Articolo 55 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell’ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all’autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Articolo 56 Rete Ferroviaria (D.P.R. n° 753/1980)

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia, fatte salve le attrezzature ferroviarie e le deroghe ammesse dal DPR 11 luglio 1980 n° 753 e smi.

Nelle fasce di rispetto sono inoltre ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

Sono fatte salve le indicazioni di cui all’articolo 39 del PAT.

Articolo 57 Condotta ossigeno gassoso

Le fasce di rispetto della condotta di ossigeno gassoso riportate nelle planimetrie del PI sono indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Articolo 58 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Rubano è interessata dalla presenza di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante ubicato in comune di Selvazzano in zona adiacente al confine comunale. L’inviluppo delle aree di danno, determinato dai gestori dello stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato



graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR). All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

All'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale.



TITOLO VII - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 59 Indici urbanistici

~~1.— Superficie territoriale (St)~~

~~Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di PUA, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di PI e al lordo delle strade esistenti o previste internamente all'area del PUA.~~

~~2.— Superficie fondiaria (Sf)~~

~~Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua mediante IED ed è riferita al lotto edificabile.~~

~~La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di PI e al netto delle strade esistenti o previste internamente all'area.~~

~~3.— Indice di Edificabilità Territoriale (It)~~

~~Per indice di edificabilità territoriale si intende il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie territoriale corrispondente St. (espresso in mc/mq).~~

~~4.— Indice di Edificabilità Fondiaria (If)~~

~~Per indice di edificabilità fondiaria si intende il rapporto tra il massimo volume edificabile e la superficie fondiaria corrispondente Sf. (espresso in mc/mq).~~

~~5.— Rapporto di Copertura (Re)~~

~~Il rapporto di copertura è il rapporto percentuale massimo tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria corrispondente.~~

~~Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di PUA.~~

~~Gli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di IED.~~

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio per le specifiche definizioni e per le modalità di applicazione.

Articolo 60 Indici edilizi

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio per le specifiche definizioni e per le modalità di applicazione.

Specificazione applicativa del Regolamento Edilizio:

- a. Sono esclusi dal computo del "Volume totale o volumetria complessiva" come definito dal Regolamento Edilizio :
- i volumi tecnici;
 - pensiline, terrazzi, sporti e aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, fino ad un massimo di m. 1,5; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - le logge fino ad una superficie massima di mq. 5,00 per ogni unità abitativa, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - i portici e gallerie pubbliche o vincolate ad uso pubblico;
 - i portici e gallerie private fino al 25% della superficie coperta dell'edificio;



- gli androni di ingresso degli edifici condominiali, del vano scala principale e/o vano ascensore principale, e del pianerottolo di sbarco, delle scale di sicurezza;
 - unicamente per i volumi a destinazione residenziale, gli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della superficie calpestabile (SC) residenziale dell'edificio;
- b. Nell'ambito degli interventi su edifici esistenti, o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore della presente variante (PI 2018/23 variante 2), la quantità di superficie dei vani accessori (SA), qualora superiore alle quote accessorie consentite per ciascuna zona dalle presenti norme, dovrà essere mantenuta con i medesimi utilizzi in atto; si precisa che, in tal caso, la superficie accessoria dei vani interrati non potrà essere riconvertita per la realizzazione di locali fuori terra.

~~Si riportano le definizioni principali per l'applicazione delle presenti Norme Tecniche Operative. Si fa riferimento al Regolamento Edilizio per le specifiche definizioni e per le esemplificazioni sulle modalità di misurazione.~~

~~Superficie Coperta (Sc)~~

~~Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.~~

~~Non concorrono alla definizione della superficie coperta:~~

- a) ~~le costruzioni interrate;~~
- b) ~~le costruzioni seminterrate che emergono dal piano campagna esistente fino a cm 100;~~
- c) ~~pensiline, terrazzi, sporti e oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, fino ad un massimo di m. 1,5, nel rispetto del Codice Civile; le suddette costruzioni che eccedono tale limite costituiscono superficie coperta per l'intera loro dimensione;~~
- d) ~~le scale esterne antincendio;~~
- e) ~~piscine, vasche o simili, cabine elettriche, centraline acqua, gas e altri simili manufatti a servizio degli edifici.~~
- f) ~~pergolati, pompeiane, gazebo e padiglioni come definiti nel Regolamento Edilizio e purché la eventuale copertura sia realizzata con installazione di teli o arelle;~~
- g) ~~case giardino così come definite dall' ART.17 delle presenti norme;~~
- h) ~~gli interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici di cui all'art. 5 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 ("Piano casa"); detti interventi:~~
 - ~~non costituiscono "pareti finestrate" e pertanto ad essi non è applicabile l'art. 9 del D.M. 1444/1968;~~
 - ~~devono rispettare la distanza minima dai confini e dai fabbricati prevista dal Codice Civile;~~
 - ~~devono rispettare le distanze minime dalle strade previste dal vigente Codice della Strada e dall' ART.43 delle NTO.~~



Altezza del Fabbricato (H)

È la differenza tra la quota media del piano di campagna e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Qualora il dislivello tra la quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada pubblica su cui prospetta il fabbricato e la quota media del lotto sia superiore ad un metro, la quota zero è riferita alla suddetta quota media del terreno, determinata sul perimetro su cui insiste il fabbricato.

La misurazione si effettua escludendo le strutture portanti del solaio di copertura. Per i solai in legno la misurazione va effettuata sottotrave.

Per solaio non si intendono le controsoffittature costituite da cartongesso o prodotti similari.

Volume del Fabbricato (V)

È il volume del solido emergente dal terreno calcolato moltiplicando la Superficie Coperta per l'Altezza del Fabbricato.

Sono esclusi dal computo:

- le logge[†] fino ad una superficie massima di mq. 5,00 per ogni unità abitativa;
- i portici e gallerie fino al 25% della superficie coperta dell'edificio;
- le coperture di parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50, purché aperte su almeno 3 lati e che non superino il 25% della superficie coperta;
- nelle zone produttive gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di agibilità quali:
 - silos
 - depositi sostanze pericolose
 - depuratori
 - pensiline di copertura di parcheggi e tettoie fino a un massimo del 25% della superficie coperta.
- gli androni di ingresso degli edifici condominiali, della scala principale, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- unicamente per i volumi a destinazione residenziale, gli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della s.l.p. residenziale;
- gli spazi relativi ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed

[†]-Per loggia si intende uno spazio coperto aperto solo da un lato.



~~accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati per una superficie massima di 6 mq;~~

Superficie Utile (Su)

~~Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, vani ascensore, di logge, di balconi, di porticati e di scale antincendio.~~

Superficie lorda di pavimento

~~Superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e sopralchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.~~

Articolo 61 Distanze

Si riportano le definizioni principali per l'applicazione delle presenti Norme Tecniche Operative. ~~Si fa riferimento al Regolamento Edilizio per le specifiche definizioni e per le esemplificazioni sulle modalità di misurazione.~~

Distacchi tra edifici/costruzioni (De)

~~è la distanza minima, misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte. Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza, misurata radialmente, dovrà essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a quella prevista dal codice civile.~~

sono definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dalle presenti NTO; sono misurate in senso lineare. Si applica alla sagoma dei fabbricati, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.

Distanze tra pareti e pareti finestrate contrapposte

sono definite dall'articolo 9 del DM. 1444/1968; sono misurate in senso radiale tra pareti (parte rilevante della sagoma) di fabbricati diversi, con le seguenti modalità:

- a. sono misurate in senso radiale in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
- b. si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza.
- c. si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all'esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
- d. si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno su pareti originariamente cieche.



- e. si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.

Distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare

sono definite dall'articolo 9 del DM. 1444/1968, sono misurate in senso lineare tra pareti (parte rilevante della sagoma) di fabbricati diversi che si fronteggiano - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - che si fronteggiano in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

Distanza dai confini (Dc)

~~è la distanza minima, misurata in direzione radiale e in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma, e comunque demolizione con fedele ricostruzione: le distanze saranno quelle preesistenti.~~

è la distanza, misurata radialmente, tra i confini di proprietà e la sagoma dei fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

Distanza dalle strade

~~Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini. Per distanza minima dei fabbricati dal confine stradale si fa riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (Art. 3 comma 10 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285. Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea). L'eventuale obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle NTO. Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, ed all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. Ove le Norme Tecniche Operative o altri elaborati del PI non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti: nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica, e dal Codice della Strada; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma e comunque demolizione con fedele ricostruzione: quelle preesistenti.~~

è la distanza, misurata radialmente, dal confine stradale come definito all'art. 3 co.1 lett. 10 del D.Lgs 285/1992 (o alla fascia di esproprio del



progetto approvato) fino alla sagoma dei fabbricati. Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza massima.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS, devono rispettare quanto previsto dall'art. 9 DM. 1444/1968. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta è pari a m. 2,00 per le strade di tipo D.

I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, esterni alla superficie coperta (SC) del fabbricato, dovranno rispettare la distanza minima di m. 2,00 dal confine stradale.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal CdS in relazione alle tipologie delle strade esistenti o, in attinenza, al DM. 1404/1968.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS e nelle zone (ZTO) agricole (E) si applicano le distanze minime dal confine stradale stabilite dall'art.26 DPR. 495/1999 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" ovvero:

Art.26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada	
Caso	Distanza dal confine stradale
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti strade	- 60 m per le strade tipo A (autostrade); - 40 m per le strade di tipo B (extraurbane principali); - 30 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie); - 20 m per le strade di tipo F, (strade locali) ad eccezione delle strade vicinali; - 10 m per le strade "vicinali" di tipo F;

Le distanze dal confine stradale da rispettare per la casistica di interventi sottocitati, sono:

Art.26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada	
Caso	Distanza dal confine stradale
Canali, fossi, escavazioni	- 3m;
Costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza;	- 5 m per le strade di tipo A e B; - 3 m per le strade di tipo C e F;
Alberi	- Non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
Recinzioni di altezza non superiore ad 1 m su terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza non superiore a 1 m.	- 1 m;



Stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle, fili di ferro o altro se di altezza inferiore a 1 m.	
Recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza superiore a 1 m. Recinzioni di altezza superiore a 1 m impiantate su cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo Vigneti/frutteti e gli stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle, fili di ferro o altro se di altezza superiore a 1 m.	- 3 m;
➤ Le prescrizioni da rispettare nell'aprire canali, fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione, nell'impiantare siepi vive o piantagioni, nell'installazione di recinzioni inferiori e superiori a m.1 non si applicano alle opere e colture preesistenti.	

- Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi cui art. 41 co. 4ter LR. 11/2004.
- Sono consentite deroghe alle distanze minime:
 - a) per adempire a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.);
 - b) nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia Comunale "CEC" qualora istituita, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:

- a. ai manufatti completamente interrati,
- b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
- c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
- e. ai muri di cinta sino ai m. 3 di altezza.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del DPR. 380/2001 ed in conformità e con le procedure di cui alla LR. 4/2015, sono consentite distanze inferiori rispetto a quelle stabilite dell'articolo 9 del DM. 1444/1968 nei seguenti casi:

- a. Nelle zone di urbanizzazione di tipo A, B e C1, qualora le minori distanze ammesse siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato e unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata



in vigore del DM. 1444/1968, ferma restando la facoltà di mantenere, nelle medesime zone o ambiti, gli allineamenti e le minori distanze preesistenti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero nel caso di ampliamento o di sopraelevazione degli stessi.

- b. In tutto il territorio comunale nelle seguenti ipotesi:
1. Nei casi di costruzioni a prevalente destinazione residenziale, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 35 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 25 per quelli orizzontali intermedi, alle condizioni indicate nel DLgs. 115/2008 "Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE".
 2. Nel caso di installazione di ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, nel rispetto dei limiti e dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.
- c. Le minori distanze ammesse ai sensi del comma a. non possono in nessun caso risultare inferiori rispetto a quelle stabilite dal Codice Civile, salvo accordo tra confinanti e non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 62 Tipi di intervento

a) "Interventi di manutenzione ordinaria"

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) "Interventi di manutenzione straordinaria"

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"



Ai sensi della legge 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Sono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) "Interventi di ristrutturazione edilizia"

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

dA) Ristrutturazione Edilizia Parziale RE/1

Sono ammessi gli interventi già definiti per il restauro e risanamento conservativo ed inoltre :

- a. interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo ;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione c/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali , funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno ;
- d. interventi di rinnovo , o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali ;
- e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;



- f. interventi di risanamento , trasformazione ed integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g. interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto , secondo i moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ambientale.

Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

dB) Ristrutturazione edilizia globale RE/2

Oltre a quanto già precisato nella categoria RE1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a. ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b. riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali, caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- c. la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo , storico culturale ed ambientale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente

e) "Demolizione e ricostruzione"

E' consentita per quegli edifici o parti di edifici che sono privi di particolari pregi architettonici.

La ricostruzione dovrà rispettare gli elementi compositivi generali degli edifici preesistenti ed in particolare si dovranno rispettare nelle ricostruzioni gli allineamenti preesistenti almeno per le parti affaccianti su spazi pubblici.

f) Demolizione senza ricostruzione

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

g) "Interventi di nuova costruzione"

Interventi volti alla costruzione di nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti secondo le modalità stabilite nelle presenti norme.

h) "Interventi di ristrutturazione urbanistica"

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI



Articolo 63 Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati

Sono confermate le concessioni edilizie rilasciate in conformità al PI vigente fino alla data di adozione della presente Variante.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art.8 della L.R. 24/85, salvo che il PI non preveda una diversa zonizzazione per dette aree.

Articolo 64 Poteri di deroga

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità. Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme del R.E. e alle previsioni di P.I., per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

Articolo 65 Strumenti attuativi vigenti

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un P.U.A., secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente.

1. Sono confermate le previsioni dei P.U.A. ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
2. Sono altresì ammesse varianti ai P.U.A. vigenti, previo adeguamento delle dotazioni di aree per servizi agli standard minimi stabiliti dal P.I. per le zone soggette a P.U.A.
3. Decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata. Rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal P.U.A. stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Articolo 66 Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente PI sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni e che disciplinano diversamente un determinato oggetto.