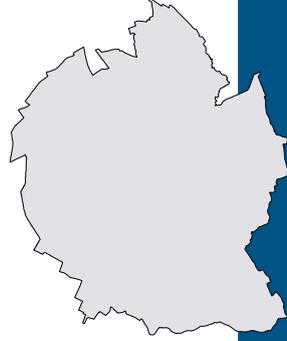


Sindaco
Roberto Castiglion

Resp. Ufficio Tecnico
arch. Jonathan Balbo

Progettista
ing. Luca Zanella
firmato digitalmente (Aruba Sign)

6



Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 12 del 26/04/2022

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

aprile 2022

**COMUNE DI SAREGO - VI
PIANO DEGLI INTERVENTI**

PI 2021

PIANOREGOLATORE COMUNALE

Indice delle Norme Tecniche Operative (NTO)

	titolo I DISPOSIZIONI GENERALI	4
art. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	4
art. 2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	5
art. 3	DEFINIZIONI. PARAMETRI, ELEMENTI DEGLI EDIFICI, OPERE DI URBANIZZAZIONE	6
art. 4	CRITERI APPLICATIVI PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICA	11
	titolo II ZONIZZAZIONE	12
art. 5	TESSUTI URBANISTICI / ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	12
art. 6	ZONE RESIDENZIALI A, B, C.....	13
art. 7	ZONA "A" - CENTRI STORICI, PERTINENZE TUTELE DI EDIFICI SIGNIFICATIVI E NUCLEI STORICI RURALI.....	14
art. 8	ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO	18
art. 9	ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE	23
art. 10	ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE	24
art. 11	ZONE "D" ATTIVITA' ECONOMICHE.....	28
art. 12	AREE RURALI – ZONE AGRICOLE	34
art. 13	ZONA "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE	36
art. 14	ZONA "RQ" DI RIQUALIFICAZIONE	38
art. 15	EDIFICAZIONE DIFFUSA	40
art. 16	VERDE PRIVATO.....	42
art. 17	AREE PER LA MOBILITÀ	43
	titolo III PROCEDURE.....	45
art. 18	INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto)	45
art. 19	INTERVENTI SOGGETTI A PUA (Piano Urbanistico Attuativo)	47
art. 20	PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO (SUAP).....	50
art. 21	INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)	51
art. 22	OPERE INCONGRUE E CREDITI EDILIZI	52
	titolo IV TUTELE	53
art. 23	VINCOLI E LIMITAZIONI	53
art. 24	FASCE DI RISPETTO	60
art. 25	FRAGILITÀ	64
art. 26	NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	75
	titolo V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	81
art. 27	POTERI DI DEROGA.....	81
art. 28	MISURE DI SALVAGUARDIA.....	82
art. 30	NORME ABROGATE	83

titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 **AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio del territorio comunale.

Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente PI, purché legittimati da specifico provvedimento o attestazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere al Consiglio Comunale chiarimenti su termini, definizioni e quant'altro contenuto nel PI, il quale, per quanto di competenza, ne potrà dare l'interpretazione autentica ai fini dell'applicazione nel PI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PAT, nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) e nelle norme regionali e statali in vigore.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 di cui all'articolo 34 [della LR. 11/04]. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 [della LR. 11/04].

Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere. Restano salve altresì, per ulteriori 5 anni, le previsioni urbanistiche connesse ad accordi pubblico-privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/04, anche per una parte di un ambito più esteso e finalizzata alla cessione delle aree per scopi pubblici, ovvero alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri impegni contenuti nell'accordo.

In caso di decadenza le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale ai sensi dell'art. 18 comma 7bis della LR 11/2004.

Con apposita variante al PI, nel rispetto del disegno strutturale complessivo di PAT e dei principi perequativi, tali previsioni possono comunque essere riproposte o ridimensionate; in ogni caso la prima variante utile dovrà attestarne l'avvenuta decadenza.

art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il PI è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1- Quadro d'unione e legenda (scala 1:12.000);
- Tavole 2.1 - 2.2 – Zonizzazione e tutele – Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
- Tavola 3.1 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Meledo (scala 1:2.000);
- Tavola 3.2 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Monticello di Fara (scala 1:2.000);
- Tavola 3.3 - Zonizzazione e tutele – Zone significative: Sarego (scala 1:2.000);
- Tavole 4.1 – 4.2 - Centri storici – Edifici con categoria di intervento (scala 1:2.000);
- Tavole 5.1 - 5.2 – Consumo di suolo – Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC (scala 1:5.000);
- Fascicolo 6 - Norme Tecniche Operative (NTO);
- Fascicolo 6a - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Fascicolo 7 - Accordi art. 6 L.R. 11/2004
- Fascicolo 8 - ReCrEd - Registro dei Crediti Edilizi;
- Fascicolo 9 - Relazione Programmatica e verifiche dimensionali;
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C.

I documenti costitutivi del PI hanno valore prescrittivo e vanno utilizzati con le seguenti precisazioni:

- le NTO del PI contengono indicazioni espresse in termini verbali o tabellari;
- in caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio;
- in caso di contrasto tra NTO e Tavole, deve darsi prevalenza alle prescrizioni contenute nelle NTO;
- eventuali discordanze in ordine a quanto indicato in cartografia (ad es.: perimetro degli edifici, fasce di rispetto, vincoli, ecc.) si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

art. 3 **DEFINIZIONI. PARAMETRI, ELEMENTI DEGLI EDIFICI, OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Al fine della realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica si richiamano le definizioni uniformi di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 ed in particolare le seguenti 28 che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali (con le precisazioni che seguono tra parentesi) e che esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'approvazione del primo piano degli interventi:

1 - Superficie territoriale (ST) Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti (<i>è esclusa la viabilità pubblica esistente</i>).
2 - Superficie fondiaria (SF) Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti (<i>in tali zone le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano</i>).
3 - Indice di edificabilità territoriale (IT) Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (<i>rapporto mc/mq</i>).
4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (<i>rapporto mc/mq</i>).
5 - Carico urbanistico (CU) Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso (<i>può costituire variazione del carico urbanistico anche il cambio di utilizzo o di funzione nell'ambito della stessa destinazione d'uso urbanistico o l'aumento delle unità immobiliari nell'ambito dello stesso volume preesistente</i>).
6 - Dotazioni Territoriali (DT) Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta (SC) Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (<i>esclusi i volumi tecnici e scale scoperte di accesso al primo piano</i>).
10 - Indice di permeabilità IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale (ST) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile (SU) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

15 - Superficie accessoria (SA) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16 - Superficie complessiva (SC) Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17 - Superficie calpestabile Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 - Sagoma Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria complessiva Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano seminterrato Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 - Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 - Numero dei piani E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - Altezza lorda Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

28 - Altezza dell'edificio Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le altre definizioni non aventi incidenza sulle previsioni (parametri) dimensionali sono le seguenti (con le eventuali precisazioni che seguono tra parentesi):

9 - Superficie permeabile (SP) Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
27 - Altezza del fronte L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
31 - Volume tecnico Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio - idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc. - <i>(i volumi tecnici non sono soggetti al rispetto dell'altezza, del volume e della superficie coperta massimi fissati dal PI; sono invece soggetti al rispetto della distanza di 1,5 m dai confini; è ammessa una distanza inferiore previo consenso scritto del confinante. In ogni caso i volumi tecnici devono essere armonizzati nell'insieme architettonico).</i>
32 - Edificio Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 – Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 – Terrazza Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 – Tettoia Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 – Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Per l'attuazione del PI, dichiaratamente in ciò in continuità con il PRG pre-vigente al PAT, sono significative anche le seguenti definizioni riprese dalle NT del PRG:

<p>A - Altezza edificabile (Altezza dei fabbricati art. 23 NTA di PRG) L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.</p> <p>Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.</p> <p>Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.</p> <p>Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota superiore a 0,50 m, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza, sarà quello della quota media del terreno naturale in corrispondenza del perimetro del nuovo edificio.</p> <p>Oltre l'altezza massima edificabile consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza solo se interessante esclusivamente la superficie del vano scale sottostante).</p>
<p>B - Volume edificabile (Volume di un fabbricato art. 24 NTA di PRG): è il prodotto della superficie coperta, per l'altezza edificabile sopra definita, comprendendo l'eventuale piano abitabile nel sottotetto.</p> <p>Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.</p> <p>Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti su tre lati e vincolati con atto notarile registrato e trascritto a non subire destinazione diversa. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente articolo 23.</p> <p>I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. È da considerarsi "volume tecnico" il volume del tetto se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extra- corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.</p> <p>Eventuali scomputi sono definiti in sede di norme tecniche operative del Piano degli interventi.</p>

In pendenza dell'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo RET, per quanto non precisato nelle presenti NTO, si richiamano il Regolamento Edilizio vigente e le NTA di PRG, fatta salva la preliminare necessaria verifica della compatibilità di tali disposizioni anche con il PAT.

art. 4 CRITERI APPLICATIVI PER LA COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o di sua reiterazione e in alternativa all'indennizzo di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.

titolo II

ZONIZZAZIONE

art. 5 TESSUTI URBANISTICI / ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il PI riprende la zonizzazione di PRG, articolata in:

Zone "A" riguarda le parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi;

Zone "B" parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone "A";

Zone "C1" zone di espansione parzialmente edificate;

Zone "C2" zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate;

Zone "D" parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali e a complessi commerciali;

Zone "E" parti destinate all'agricoltura;

Zone "F" parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc., o private per case di cura, case per anziani, ecc.

E la integra con gli ulteriori tessuti urbanistici seguenti.

Zone "RQ" di riqualificazione urbana" corrispondenti alle aree di riqualificazione e riconversione di cui all'art. 30 delle NT del PAT, del quale si ripropongono obiettivi e regime transitorio.

"Edificazione diffusa" I nuclei di edificazione diffusa corrispondono agli ambiti individuati dal PAT che comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzate da:

- presenza di funzioni residenziali e di servizio (bar, trattoria, ospitalità...) spesso prive di collegamento strutturale con il fondo agricolo;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

La perimetrazione riproposta dal PI è frutto della lettura dell'aggregato delle sole pertinenze edificate corrispondenti.

Qualora ci fosse differenza di classificazione tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

art. 6 ZONE RESIDENZIALI A, B, C

Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi nelle zone residenziali:

- discoteche, sale da ballo, ristoranti con sale da pranzo aventi superficie superiore a mq. 200;
- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi al ricovero e comunque all'allevamento di animali non domestici;
- tutte le attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Le destinazioni già esistenti in zona residenziale possono essere mantenute. Per esse sarà consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria e, se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma esclusivamente secondo le destinazioni previste per il tessuto interessato.

art. 7 ZONA "A" - CENTRI STORICI, PERTINENZE TUTELATE DI EDIFICI SIGNIFICATIVI E NUCLEI STORICI RURALI

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali.

Riprendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono:

Zone "A1" i centri storici di cui all'Atlante Regionale dei Centri Storici presenti nel territorio comunale di Sarego, distinti dal PTCP come:

- di grande interesse: Sarego, Meledo, Meledo Alto, Monticello di Fara;
- di medio interesse: Casoni, S. Antonio.

Zone "A2" le pertinenze tutelate di edifici significativi attestati dal PAT

Zone "A3" le corti rurali, già riconosciute dal PRG e qualificate dal PAT più propriamente come nuclei storici rurali.

La disciplina operativa è omogenea per tutti i tessuti urbanistici storici, considera gli esiti progettuali delle analisi precedenti reperite e si raccorda con il mandato del PAT di assegnazione di un grado di tutela, come dettagliato all'art. 39 delle NT di PAT.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, che presentasse caratteristiche meritevoli di conservazione è stato assegnato un grado di tutela, previa verifica degli interventi già previsti e sopralluogo speditivo, uniformando le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti.

Il PI individua come "corte da mantenere/valorizzare" lo spazio centrale ancora riconoscibile nei nuclei rurali di antica origine, riconducibile alle originarie funzioni produttive; questo dovrà essere in ogni caso rispettato come spazio aperto, anche nei casi di possibile redistribuzione di volumetrie e ne dovrà essere conservata la pavimentazione, qualora ancora presente.

L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Anche per gli edifici privi di grado di protezione interni alle zone A oggetto di interventi edilizi dovrà essere preventivamente verificata la sussistenza di caratteri o elementi architettonici testimoniali da mantenere o riproporre.

Grado 1**Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lgs. n. 42/'04 e ss.mm.ii.**

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e d'identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Fatte salve le competenze della Soprintendenza, gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota: delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 2**Edifici e manufatti storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lgs. n. 42/'04 e ss.mm.ii.**

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Fatte salve le competenze della Soprintendenza, gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota: delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Grado 3**Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e d'immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4**Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale**

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5

Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa esplicita indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Sulla base di una specifica analisi filologica dell'edificio, estesa al contesto significativo e mirata anche all'individuazione di singole parti o componenti architettonici di pregio da salvaguardare e valorizzare, è ammesso il passaggio ad una diversa categoria contigua, senza che ciò costituisca variante al PI.

Le porzioni inedificate ora comprese in zona A1 in ossequio alle determinazioni di PAT, ma precedentemente classificate B o C e dotate di capacità edificatoria propria, la mantengono e sono identificate come "lotti con volumetria assegnata" i quali esplicitano numericamente la specifica capacità edificatoria e sono univocamente identificati a sostenere eventuali prescrizioni particolari.

Prescrizioni particolari per la zona A1/3

A precisazione ulteriore dell'articolo 4 dell'accordo n. 16, nel rispetto sostanziale della creazione di un fronte verde verso il Centro Storico originario, con permeabilità pedonale pubblica est-ovest, il sedime edificabile potrà essere ricalibrato e traslare anche verso nord, purché la consistenza del verde privato permeabile realizzato sia almeno pari o superiore all'area cartografata.

art. 8 ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate densamente da edilizia esistente, esterne ai centri storici, comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata del PAT.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia.

È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo. In questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

Le distanze tra i fabbricati previste dalle tabelle degli indici stereometrici possono essere ridotte in presenza di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Anche in zona "B" è sono presenti "lotti con volumetria assegnata", originati da accordi pubblico-privato con capacità edificatoria correlata alla valutazione del contributo straordinario perequativo.

Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare

Riprendendo ed estendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono le sottozone seguenti.

Zone "B1" ammesse al completamento edilizio anche con nuova edificazione.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2,00
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	--
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in allineamento
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00

Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare in zona B1.

Per entrambe è auspicato il recupero di funzioni compatibili con il contesto e per la prima potranno essere riconosciuti crediti edilizi incentivanti fino al 50% del volume eccedente gli indici di zona.

Zona "B1s" speciale nel contesto figurativo di Villa Favorita.

Gli indici stereometrici di tabella valgono anche per interventi di ristrutturazione.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,20
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	--
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (1 + T) di cui il primo mansardato
Altezza massima dei fabbricati	ml	6,0,0
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Zone "B2" vincolate al mantenimento delle volumetrie esistenti.

Si dovrà mantenere il volume attuale e di conseguenza non sono ammessi nuovi edifici. È comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria. Per gli edifici esistenti e non oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento del volume, è ammesso un aumento "una tantum" del volume attuale nella misura massima del 30% e comunque entro il limite massimo di 100 mc., dopo saturazione dell'indice di zona

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	3,00
Superficie minima del lotto	mq	---
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	--
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3 (2 + T) di cui il secondo mansardato
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in allineamento
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Zone "B3" connotate dalla compresenza di edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo.

Trattasi di nuclei edilizi più periferici non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali e che presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una significativa densità edilizia ed abitativa.

In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale, per un massimo di 100 mc. e con il limite di 800 mc., dopo saturazione dell'indice di zona.

E ammessa la variazione di destinazione d'uso per gli edifici esistenti in residenza ed in funzioni comunque compatibili con la residenza, in conformità alle destinazioni d'uso così come previsto nella generalità delle zone residenziali.

La distanza dalle strade viene fissata in un minimo di ml. 5,00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Gli edifici che hanno o avranno fruito della presente norma non potranno essere ulteriormente ampliati.

Per gli oneri di urbanizzazione di detta zona, in caso di intervento, si fa riferimento alla zona "C2" di espansione edilizia.

Nel caso di rettifica delle strade o di ampliamento delle stesse può essere concessa l'eventuale demolizione con ricostruzione di pari volume previa deliberazione di Giunta Comunale. È comunque

ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria.

Per i fabbricati esistenti è ammesso il mantenimento del distacco attuale; gli indici stereometrici di tabella sono destinati esclusivamente ai **lotti ineditati**.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,80
Superficie minima del lotto	mq	---
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	--
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Come fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	ml	Come fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	70%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

Zone "B4" insediamenti urbani consolidati, originati da piani attuativi conclusi, dai quali derivano indici edificatori fondiari differenziati.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	Vedi tabella in calce
Superficie minima del lotto	mq	---
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

ZTO	Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	PUA originario
B4/1	2,40	PdL Casa Velo
B4/2	1,60	PdL G. Bisognin
B4/3	1,60	PdL G. Bisognin
B4/4	1,70	PdL Fiumicello
B4/5	1,50	PdL Il Poggio
B4/6	1,50	PdL Il Poggio
B4/7	1,70	PdL S. Antonio
B4/8	1,70	PdL S. Antonio
B4/9	1,70	PdL S. Antonio
B4/10	1,77	PdL Gambarina
B4/11	1,77	PdL Gambarina
B4/12	1,60	PdL Nori-Signorini ed altri
B4/13	1,60	PdL Nori-Signorini ed altri
B4/14	1,60	PdL Nori-Signorini ed altri

Resta comunque sempre valida la facoltà del Comune di richiedere la cessione o acquisire nelle forme di Legge le aree pubbliche realizzate

art. 9 ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone parzialmente edificate ma sostanzialmente urbanizzate, comprese nell'area di urbanizzazione consolidata del PAT.

Il Responsabile dell'U.T.C., sentita la Commissione Edilizia, dopo aver accertato lo stato di urbanizzazione esistente in luogo, avendolo ritenuto sufficiente, rilascia concessione edilizia singola per intervento diretto.

Nel caso esista una urbanizzazione non ritenuta idonea dall'Amministrazione può essere rilasciata la concessione singola solo se unita ad una convenzione che impegni il concessionario ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria mancanti o carenti.

Nell'ipotesi che un accordo tra l'Amministrazione e i richiedenti la concessione non venga raggiunto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.

Anche nel caso in cui si intervenga con concessione edilizia singola si corrispondono gli oneri della zona di espansione.

La tipologia edilizia è quella degli edifici singoli in linea, binati ed a schiera.

Andrà sempre applicata la L. 122/89, anche nel caso di ristrutturazione.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,50
Superficie minima del lotto	mq	600
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

art. 10 ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse, comunque compatibili con la residenza.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo con i contenuti di cui all'art. 19 della LR 11/2004, formato con la procedura di cui all'art. 20 LR 11/2004, relativo all'ambito perimetrato con ulteriore apposita simbologia, il quale può comprendere anche aree con destinazioni diverse a configurare l'assetto del comparto.

La perimetrazione assume grafia differente per individuare gli ambiti per i quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato valido vigente, l'attuazione del quale rimane vincolata alla convenzione sottoscritta.

La tabella seguente riepiloga la distinzione tra i PUA residenziali obbligatori e quelli vigenti, nonché l'eventuale rimando a parametri specifici di convenzione, come già richiamato dal PRG.

ZTO	Capacità edificatoria	PUA
C2/1	Vedi tabella seguente	PUA vigente: PdL Vignaga Ferdinando
C2/2	Vedi tabella seguente	PUA vigente: PdL Fasolo Vittorio
C2/3	Vedi tabella seguente	PUA vigente: PdL Parrocchia S. Maurizio ed altri
C2/4	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio
C2/5	Vedi tabella seguente	PUA vigente: PdL IPAB-Bisognin-Levoni e altri
C2/6	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio
C2/7	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio
C2/8	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio (*)
C2/9	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio (**)
C2/10	Rimando alla convenzione	PUA vigente: PdL Valle Carla ex C2/2
C2/11	Vedi tabella seguente	PUA vigente: PdL Franchetto
C2/12	Rimando alla convenzione	PUA vigente: PdL Valle Maria ex C2/3
C2/13	Rimando alla convenzione	PUA vigente: PdL Soldà e Pilloni ex C2/3
C2/14	Vedi tabella seguente	PUA obbligatorio

(*) Per la zona C2/8, compresa in ambito per il miglioramento della qualità urbana e territoriale di PAT, ai sensi del Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 85 del 13/04/2022, "gli strumenti che vi daranno attuazione devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. o, qualora applicabili, ai dettami di cui all'art. 2 della LR 29/2019, successivamente intervenuti rispetto al succitato parere VAS del PAT".

(**) Per la zona C2/9 è ammessa l'altezza massima di gronda di 8,5 metri, in continuità alla contigua zona B1/43 compresa nell'ambito soggetto a PUA, ferme restando le carature proprie delle zone C2 dettagliate nella seconda tabella del presente articolo. Ai sensi del parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. 9478 del 27/07/2021 espressamente recepito dal parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza, prot. 0149304 del 31/03/2022, per cui si ipotizza la realizzazione di un bacino di laminazione, interrato o superficiale, e il sovradimensionamento delle tubazioni, con capacità di invaso complessiva, comunque non inferiore a 770 mc, e scarico controllato nella rete meteorica esistente valgono le seguenti prescrizioni:

1. Una volta definiti in fase di realizzazione i particolari costruttivi delle opere di mitigazione, gli stessi dovranno essere espressamente valutati dal Consorzio di Bonifica APV con riserva di ulteriore analisi e riesame completo dello studio idraulico

2. Le aree depresse (adibite ad invaso) temporaneamente sommergibili, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione, devono dotarsi di manufatto di scarico (verso il ricettore finale). Esse dovranno essere provviste di vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. L'area medesima dovrà rispettare una naturalità ambientale attraverso variazioni altimetriche della morfologia dell'invaso medesimo; il fondo della vasca d'invaso deve avere una pendenza minima pari allo 0,1% verso lo sbocco dello scarico al fine di assicurare il completo svuotamento dell'area, del vano e delle tubazioni. La quota di fondo dell'invaso deve essere pari alla quota del pelo libero medio di magra del ricettore per permettere allo scarico di fondo di rilasciare la portata accumulata alla fine dell'evento piovoso; è sempre preferibile che lo svuotamento degli invasi avvenga in maniera naturale (tramite scarichi di fondo) senza l'ausilio di sistemi di pompaggio; le scarpate in terra dovranno essere: $n=y/x=1/3$; il bacino adibito all'invaso di mitigazione idraulica previsto non dovrà presentare al suo interno volumi d'acqua stagnanti; la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere idrauliche previste non compete al Consorzio;
3. Si vieta lo scarico in bacino di invaso e il successivo scarico in corpo idrico superficiale delle acque di prima pioggia; per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati (esclusivamente per le acque meteoriche), si comunica che il presente parere non ha validità di autorizzazione allo scarico e pertanto dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico da inviare all'ufficio Concessioni del Consorzio, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti. Le acque di prima pioggia devono essere stoccate in un bacino a tenuta e, prima del loro scarico, opportunamente trattate, almeno con sistemi di sedimentazione accelerata o altri sistemi equivalenti per efficacia (art. 39 del PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE, Art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale"); nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invasate o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;
4. per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati (esclusivamente per le acque meteoriche), dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:
 - a. criticità idraulica propria dell'area,
 - b. capacità di portata del reticolo Idraulico,
 - c. presenza di manufatti idraulici particolari,
 - d. tipologia del terreno,
 - e. livello di falda in fase umida,
 - f. morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc.;qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica (con la compilazione dell'apposito modulo -scaricabile dal sito internet del consorzio- da inviare all'ufficio concessioni) congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento;
5. ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge
6. le acque meteoriche delle aree a parcheggio, non ricadenti in zone di protezione e opportunamente trattate ai sensi dell'Art. 39 del Piano Tutela delle Acque, potranno trovare una preliminare fase di smaltimento in una pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti \varnothing 200 alloggiare sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
7. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, dovrà essere garantita una fascia di rispetto di 10 m dal ciglio del corso d'acqua; in fregio ai corsi d'acqua pubblici di competenza consortile non potranno essere eseguiti lavori o collocate essenze arbustive per una distanza di 10 m dal ciglio del canale; per eventuali deroghe alle distanze dovrà pervenire al Consorzio domanda di "autorizzazione idraulica"; ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc) dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, compilando l'apposito modulo scaricabile dal sito Internet del Consorzio (Ufficio Concessioni).

Per i comparti espressamente rimandati alla convenzione si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione, come già precisato dal PRG; ne vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici ivi dettagliati.

L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

Per le altre zone C2 i parametri edificatori sono i seguenti.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,20
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

Andrà sempre applicata la L. 122/89, anche nel caso di ristrutturazione.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.20 della L.R. 11/2004.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,20
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%

Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

art. 11 ZONE "D" ATTIVITA' ECONOMICHE

Riprendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono le sottozone seguenti.

Zone "D1.1" produttive di completamento.

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi artigianali e industriali.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, attività artigianali, pubblici esercizi e commerciali - comprese le grandi strutture di vendita -, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia di pellami.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva collegata e nella misura di 2,00 mc. ogni 1,00 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso.

Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo.

Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco su relazione tecnica redatta dall'U.T.C.

Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate, documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

Segue la tabella con i parametri edificatori specifici.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Nuovo Codice della Strada
Distanza minima dai confini	ml	D=H/2 con minimo mt. 5,00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 (tra pareti non finestrate ml. 7,50)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00 (tra pareti non finestrate ml. 7,50)
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	15%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	85%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Zone "D1.4" produttive con strumento attuativo approvato vigente.

Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati, per le quali vengono confermati gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

Per la parte attuata si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione.

Zone "D1.5" produttive di espansione.

Trattasi di zone destinate all'insediamento di: depositi e magazzini, attività industriali, artigianali, pubblici esercizi e commerciali – comprese le grandi strutture di vendita -, ammettendo tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco risultano compatibili con la destinazione di zona e che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali; centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che si rispettino tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o

assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili, ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia di pellami.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di 2,00 mc. ogni 1,00 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso.

Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della LR 11/2004 esteso ai perimetri riportati nelle tavole. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane. Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.

Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Le strutture edilizie destinate ad attività produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50, se previste in edificio separato da quello della struttura principale. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.20 della L.R. 11/2004.

Segue la tabella con i parametri edificatori specifici.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	2.000
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	20%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Zone "D1.6" artigianale/commerciale.

Trattasi di zona parzialmente attuata sulla base delle previsioni di uno strumento urbanistico attuativo già approvato e convenzionato, per la quale vengono confermati gli indici stereometrici e tutta la normativa di attuazione contenuti nelle previsioni del P.d.L.

Per la parte attuata si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione.

Disposizioni specifiche per le attività commerciali

Il presente PI conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare la LR 50/2012.

In ottemperanza all'art. 2 del Regolamento regionale in materia previsto dalla stessa LR 50/2012, l'insediamento di grandi e medie strutture di vendita è così disciplinato:

- le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiori a 1.500 mq sono consentite nei soli tessuti residenziali e per attività economiche;
- le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 1.500 mq sono consentite nei soli tessuti per attività economiche in quanto già dotati di adeguati viabilità, accessi e aree per parcheggi;
- le grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 2.500 mq saranno consentite nei soli tessuti per attività economiche eventualmente esplicitati dal PI.

Sono comunque fatte salve le deroghe previste dalla LR 50/2012 e le medie e grandi strutture di vendita esistenti.

Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita, nonché i requisiti ambientali e viabilistici sono stabiliti dalla LR 50/2012 e relativo Regolamento di attuazione.

Zone "D3" attività site fuori zona.

Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali preesistenti site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale, già oggetto di specifica schedatura.

Il PI ne conferma l'individuazione ed il regime urbanistico di PRG, riepilogandone di seguito identificazione, progettualità e prescrizioni.

ZTO	Ditta	Attività	Prescrizioni
D3/5	Autofficina di Marzari Claudio	autofficina con vendita autovetture dal 1981	Ampliamento ammesso pari a 100 mq con altezza massima di 4,50 m con prescrizione di reperimento di standard per complessivi 253 mq e particolare cura alla qualità del progetto edilizio (DGRV 4334/1996).
D3/6	Panarotto Nello	carpenteria leggera da prima del 1983	Ampliamento ammesso pari a 40 mq con prescrizione di reperimento di standard per complessivi 180 mq (DGRV 4334/1996).
D3/14	Industrie Pavan sas	rifinitura pelli dal 1970	Ampliamento ammesso pari alla superficie coperta esistente (3266 mq) con prescrizione di accorpere l'ampliamento al fabbricato esistente con altezza massima pari a quella dell'edificio esistente e reperimento di standard per complessivi 2800 mq (DGRV 4334/1996).
D3/17	Bari Luigi	carrozzeria dal 1975	Ampliamento ammesso pari a 282 mq con altezza pari al fabbricato esistente con prescrizione di reperimento di standard per complessivi 110 mq (DGRV 4334/1996).
D3/19	Adami Luigi	impresa edile dal 1981	Ampliamento ammesso pari a 200 mq con prescrizione di riordino complessivo di tutto l'edificato e reperimento di standard per complessivi 160 mq (DGRV 4334/1996).

ZTO	Ditta	Attività	Prescrizioni
D3/21	Selle Dalla Valle	produzione selle e telai dal 1975	Ampliamento ammesso solo sul sedime del fabbricato esistente con prescrizione di altezza massima pari alla parte attualmente più alta del fabbricato esistente, provvedendo al riordino complessivo di tutta la struttura, e reperimento di standard per complessivi 300 mq (DGRV 4334/1996).
D3/22	Dal Maso Patrizia	commercio mobili dal 1975	Ampliamento ammesso pari a 136 mq / 410 mc con prescrizione di altezza pari all'edificio esistente e reperimento di standard per complessivi 600 mq (DGRV 4334/1996).

Per tali strutture valgono le norme in deroga già stabilite, ferma restando la possibilità di attuare le destinazioni ammesse per la zona urbanistica di appartenenza.

La numerazione di comparto corrisponde alla numerazione delle schede originarie dell'indagine urbanistica art. 126 LR 61/85 (ex LR 1/1987).

Decorso il termine di due anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione, per comprovate ragioni connesse con l'attività produttiva, è consentito che gli immobili ampliati in esecuzioni di disposizioni deliberate ai sensi dell'art. 126 della L. R. 61/85 siano ceduti a ditta diversa dall'originaria concessionaria o siano utilizzati per attività diverse da quella originariamente prevista, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia dei pellami.

Le ragioni stesse si intendono comprovate e sussistenti, anche prima del decorso dei due anni, nei casi di trasformazione delle attività conciarie ed assimilate in altre attività conformi alle destinazioni ammesse.

Edifici residenziali preesistenti in zona D

Per tutti gli edifici residenziali esistenti in zone D, realizzati prima dell'introduzione delle medesime nello strumento urbanistico comunale, è ammesso un incremento volumetrico una tantum del 20% massimo della consistenza originaria, attuabile attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto dell'altezza massima esistente o di quella ammessa dalla zona D, se superiore.

art. 12 AREE RURALI – ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola, dove sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/'04 e ss.mm.ii., nonché gli altri interventi di riordino insediativo espressamente previsti dal PAT e dettagliati puntualmente dal PI.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della L.R. n.11/2004 e ss.mm.ii.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente, evitando movimenti terra tali da alterare l'originaria morfologia del terreno e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. I nuovi fabbricati dovranno tenere in considerazione le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e dovranno essere realizzati nel pieno rispetto di tali caratteristiche.

I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati: in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello e simili).

Per le nuove costruzioni si applicano i parametri seguenti, fatte salve diverse disposizioni delle Autorità competenti, in particolare in materia di distanza da allevamenti.

Altezza massima:	6,50 m <i>misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per i solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento</i>
Numero massimo dei piani:	2 oltre all'eventuale interrato
Distanza minima dai confini di proprietà:	5,00 m
Distanza minima tra i fabbricati o dai corpi di fabbrica:	10,00 m <i>o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968</i>
Distanza minima dagli allevamenti non intensivi di proprietà:	20,00 m <i>riducibili a 10,00 m se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali</i>
Distanza minima dagli allevamenti a carattere familiare e non intensivi appartenenti ad altre aziende:	50,00 m
Distanza minima dagli allevamenti esistenti di tipo intensivo:	come previsto dalla D.G.R. n. 856/2012

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto e giardino.

Il PI conferma gli edifici rurali non più funzionali soggetti a cambiamento di destinazione d'uso in residenziale riproponendone l'individuazione cartografica di PRG.

Nella progettazione e realizzazione delle opere di trasformazione è sempre auspicata la previsione di opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale accompagnata alla definizione delle modalità per la loro realizzazione, così come la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano un particolare impatto visivo e la mitigazione, con barriere vegetali e/o altre opere, di particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; eventuali tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente rimossi e sostituiti iniziando da quelli prospicienti agli spazi pubblici. Nel territorio rurale le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali.

Restano vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio.

Sono ammessi scavi solo per le miglorie delle colture esistenti o comunque correlati ad adeguamenti conseguenti all'adozione di nuove e diverse tecnologie da applicarsi alle colture esistenti.

Le miglorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcuno asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.

Nella zona collinare le miglorie fondiarie non devono comportare la modifica delle colture in atto, ma solo adeguamenti o miglorie di quelle esistenti, e comunque con il divieto di asporto del terreno escavato

I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale, rispettando l'attuale morfologia del terreno al solo scopo di valorizzarne le potenzialità produttive.

Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a specifica autorizzazione.

art. 13 ZONA "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, ecc.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Possono essere riservata all'utilizzazione da parte di Enti o di privati, aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'autorizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

Zone Fa - Istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ad uso scolastico, ecc.

È ammessa una abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

Per le nuove costruzioni sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministero per i Lavori Pubblici del 18 dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 agosto 1975 n° 412.

Per ampliamenti di strutture esistenti le dotazioni di aree scoperte, ai sensi dell'art.2.1.2 del D.M. 18 dicembre 1975, possono essere ridotte e adeguate allo stato dei luoghi con mantenimento del rapporto esistente tra superficie coperta del fabbricato scolastico e superficie scoperta, tenuto conto dell'attuale e consolidato contesto edilizio-urbanistico di riferimento e della programmazione economica di intervento.

Zone Fb - Interesse comune

Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative.

È ammessa per il personale di custodia una abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

Zone Fc - Parco gioco, sport

Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.

In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, nonché a servizio degli impianti ricreativi.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, attrezzatura per lo svago (panchine, giochi, ecc.).

Zone Fd – Aree per parcheggi pubblici

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Sono ammessi volumi fuori terra da destinarsi al ricovero di auto solo se direttamente derivanti dall'approvazione di un piano parcheggi redatto ai sensi della Legge n. 122/ 91.

Segue la tabella con i parametri edificatori specifici.

		Fa	Fb	Fc	Fd
Indice territoriale	mc/mq	--			
Indice fondiario	mc/mq	2.00		--	--
Superficie minima del lotto	mq	--			
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%	30%	10%	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n°	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Art. 9 D.I. 02/04/1968 n° 1444			
Distanza minima dai confini	ml	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00			
Superfici scoperte a colture a giardini (minimo)	mq/mq	30%		90%	10%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	mq/mq	70%		10%	90%
Cavedi		Ammessi			
Cortili chiusi		Esclusi			

art. 14 ZONA “RQ” DI RIQUALIFICAZIONE

Corrispondono alle zone territoriali omogenee di PRG riconosciute dal PAT come aree di riqualificazione e riconversione; comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o per le caratteristiche proprie del complesso produttivo, da considerarsi incoerenti con il tessuto urbano esistente, è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento.

La numerazione di comparti corrisponde a quella degli ambiti dettagliati all’art. 30 delle NT di PAT:

ZTO	Identificazione e progetto urbanistico
RQ/1	<p>Area “Ex Concerie” Meledo (compresa nell’Area idonea ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 1)</p> <p>Il PAT tratteggia un intervento complesso di rigenerazione urbana esteso all’area agricola contigua e comprensivo di un tratto di pista ciclabile, da attuarsi con demolizione e ricostruzione della struttura esistente con destinazioni residenziali e compatibili (artigianali, negozi di vicinato, direzionali, ecc.).</p> <p>La zona RQ/1 corrisponde alla zona produttiva originaria.</p> <p><i>In assenza del Piano Attuativo complessivo possono essere valutate forme di riuso ordinato della struttura esistente, anche temporanee, con destinazioni compatibili verso il contiguo insediamento residenziale, da attuarsi mediante SUAP con preventiva valutazione di sostenibilità ambientale e dell’adeguatezza delle dotazioni territoriali del comparto e dell’ambito territoriale nel suo complesso.</i></p>
RQ/2	<p>Area “Belcogamma” Meledo</p> <p><u>modalità attuative</u>: Piano Urbanistico Attuativo (PdR)</p> <p><u>destinazioni d’uso ammesse</u>: residenza e compatibili (compreso artigianato di servizio e direzionale)</p> <p><i>In assenza del Piano Attuativo è garantito lo svolgimento dell’attività in corso e sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono esclusi gli ampliamenti.</i></p>
RQ/3	<p>Area “Via dei Fiori” Meledo</p> <p><u>modalità attuative</u>: Piano Urbanistico Attuativo (PdR)</p> <p><u>destinazioni d’uso ammesse</u>: residenza e compatibili (compreso artigianato di servizio e direzionale)</p>
RQ/4	<p>Area “Sasatex” Monticello di Fara</p> <p>- <u>modalità attuative</u>: Piano Urbanistico Attuativo (PdR)</p> <p>- <u>destinazioni d’uso ammesse</u>: da definire con il PdR con esclusione di quelle produttive</p>
RQ/5	<p>Area “Stabilimento prosciuttificio Levoni Sante”</p> <p><u>modalità attuative</u>: specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR)</p> <p><u>destinazioni d’uso ammesse</u>: residenza e compatibili</p>

RQ/6	<p>Area "Prosciuttificio Brendolan" <u>modalità attuative</u>: specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR) <u>destinazioni d'uso ammesse</u>: residenza e compatibili, oltre al mantenimento dell'attività agroindustriale in essere, con possibile limitato aumento della superficie coperta esistente, da definirsi in sede di PI e da realizzarsi in ogni caso all'esterno del contesto figurativo. Per qualunque intervento, finalizzato al miglioramento ambientale, paesaggistico ed architettonico dell'insediamento esistente, è prescritta la realizzazione di formazioni arboree perimetrali di mitigazione nel rispetto del PTCP vigente (quinte arboree della Scheda n. 72 Allegato A alle Norme di PTCP)</p>
RQ/7	<p>Area "Impianto calcestruzzi Beton Leo" in via Marona <u>modalità attuative</u>: specifico Piano Urbanistico Attuativo (PdR), subordinatamente al rispetto delle distanze dall'allevamento presente a confine in territorio del Comune di Lonigo <u>destinazioni d'uso ammesse</u>: residenza e compatibili</p>

Per tutte le zone, anche ove non esplicitato è ammesso il mantenimento delle destinazioni in essere funzionale ad attività già insediate, escludendo in generale gli ampliamenti non connessi a obblighi normativi funzionali alle attività medesime.

Ai sensi del parere dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV) prot. n.3609 del 18/01/2022, espresso in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS del primo PI, si prescrive che *"preliminarmente agli interventi, dovranno essere eseguite accurate indagini ambientali che consentano di escludere possibili contaminazioni delle matrici interessate (suolo, sottosuolo, acque sotterranee) con le modalità disciplinate dalla normativa vigente"*.

Ai sensi del Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 85 del 13/04/2022, *"gli strumenti che vi daranno attuazione devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. o, qualora applicabili, ai dettami di cui all'art. 2 della LR 29/2019, successivamente intervenuti rispetto al succitato parere VAS del PAT"*.

art. 15 EDIFICAZIONE DIFFUSA

Gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzate da:

- compresenza di funzioni residenziali e di servizio (bar, trattoria, ospitalità...) spesso prive di collegamento strutturale con il fondo agricolo;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

La rappresentazione dell'edificazione diffusa della tavola 4 del PAT dichiaratamente non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli ed è stata pertanto ricalibrata sull'assetto fondiario degli edifici esistenti compresi.

Nel rispetto assoluto delle attività del settore primario con eventuali edifici e aree che dovessero risultare ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola a titolo principale, in tali zone è ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti.

Sono sempre ammessi anche il recupero e la riqualificazione dei volumi pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

L'eventuale ampliamento e/o la nuova edificazione potranno essere previsti dal PI con indicazioni puntuali per interventi edilizi diretti con permesso di costruire convenzionato, nelle medesime forme delle zone "A" nel rispetto dei seguenti criteri (art. 31 NT di PAT):

- a) caratteristiche plani-volumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, in fabbricati di norma a due piani fuori terra ed eventuale sottotetto. È riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
 - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
 - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, sistemazioni paesaggistico-ambientale, ecc.).
- b) Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800 mc per ciascun edificio residenziale risolto unitariamente.
- c) Le potenzialità edificatorie sono precisate dal PI per ciascun ambito di edificazione diffusa, nel rispetto del dimensionamento del PAT, attraverso:
 - l'indicazione puntuale che precisi le caratteristiche di ciascun nuovo edificio;
 - l'attribuzione di un indice edificatorio fondiario comprendente anche i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);

- l'acquisizione di crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue sia del vigente PRG (edifici in demolizione) che indicate dal PAT (Tav. 4), sia che saranno individuate dal PI

Il PI, in considerazione delle particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali, può individuare gli ambiti ove gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento, alla verifica della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

art. 16 VERDE PRIVATO

Trattasi di parchi, giardini, spazi a colture ortive o di fabbricati di particolare pregio di cui interessa la conservazione.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Per i fabbricati compresi, qualora privi di specifico grado di tutela, è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

Per le aree verdi in contesti insediati che sono state private della capacità edificatoria originaria è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricultura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione e per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della legge n° 457/78.

art. 17 AREE PER LA MOBILITÀ

Le "Aree per la mobilità", e le relative fasce di rispetto, sono destinate alle opere stradali (realizzazione ex novo ed allargamenti); potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, e, quando non esplicitamente vietato dalle presenti norme, impianti tecnologici, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

1. Classificazione delle strade

Il PI, per quanto di competenza, stabilisce la classificazione delle strade esterne ai centri abitati con riferimento al Nuovo Codice della Strada e al relativo Regolamento attuativo.

2. Viabilità di progetto

Nella progettazione di nuove strade per viabilità carrabile, si dovrà far riferimento al Nuovo Codice della Strada (d.l.gs. 30/04/1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento per l'esecuzione approvato con DPR. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), nonché al DM 5 novembre 2011, recante "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, all'interno di queste zone, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali.

Le aree per la mobilità sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'amministrazione comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

3. Percorsi ciclo-pedonali

Le piste ciclopedonali sono percorsi che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo e tra questi e l'area agricola: è fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

Le piste ciclopedonali di nuova realizzazione devono tenere conto delle direttive e dei criteri regolamentati dalla D.G.R. n. 8018 del 27/12/91 e art. 75 del DM n. 156 del 22/04/90.

Inoltre, per gli itinerari cicloturistici, percorsi escursionistici e ginnici da utilizzarsi per il tempo libero:

- devono essere conservate e ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra, selciato, ciottolato, macadam ed altro);
- è vietata l'asfaltatura;
- le eventuali recinzioni, sui lati, devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva;
- vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con inserimento di essenze locali;
- ai margini di tali percorsi possono essere ricavati punti di sosta e di belvedere opportunamente attrezzati;
- vanno convenientemente salvaguardate le opere d'arte quali: recinzioni lapidee storiche, muri a secco, attraversamenti o chiavi, capitelli, etc., eventualmente esistenti;
- la sezione del tracciato, di massima, deve essere mantenuta nella dimensione e con le pendenze attuali.

4. Viabilità privata

Il PI individua un tratto di viabilità privata che non concorre al computo della capacità edificatoria ed è necessaria per accedere anche ad aree di interesse comune: ne deve essere garantita la piena accessibilità e funzionalità.

titolo III

PROCEDURE

art. 18 INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto)

L'Intervento Edilizio Diretto (di seguito IED) rappresenta la procedura di approvazione dei progetti di trasformazione edilizia a cui sono soggette le parti edificate e i lotti di completamento dei tessuti consolidati.

1. Disposizioni generali

La procedura dell'IED si applica:

- sui lotti interni ai tessuti consolidati;
- sui lotti liberi delle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo vigente.

L'IED è soggetto al rilascio di provvedimento amministrativo (SCIA, Permesso di costruire, ecc.) ai sensi delle vigenti norme.

Le aree eventualmente individuate negli elaborati cartografici come "Unità Minima di Intervento (UMI)", sono soggette ad unico provvedimento amministrativo di IED.

Il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante. Il Responsabile del procedimento può, avvalendosi eventualmente di organismi consultivi e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

Nei casi previsti dalla legge ed in funzione del tipo di intervento, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria interessata dall'intervento secondo le vigenti disposizioni.

Sui lotti interni ai tessuti consolidati, con la procedura dell'IED, sono consentiti gli interventi di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso.

All'interno dei tessuti consolidati è consentita, salvo diversa esplicita limitazione, l'individuazione di nuovi lotti anche ai fini della realizzazione delle volumetrie previste per il tessuto urbanistico / ZTO. Gli interventi con riferimento alle presenti NTO dovranno essere realizzati in conformità con le indicazioni dimensionali e con le eventuali prescrizioni particolari riportate nell'articolato delle presenti norme.

Contestualmente agli interventi, nella procedura di richiesta del Permesso di Costruire e con riferimento al lotto indicato, dovranno essere dimostrati:

- l'accessibilità al lotto dalla viabilità pubblica;
- la possibilità di allacciamento ai sottoservizi pubblici.

A tali fini e comunque con l'obiettivo di un adeguato funzionamento dell'intervento, i lotti individuati potranno essere modificati, accorpati, o frazionati senza variazione della volumetria assentita e senza che ciò comporti Variante al PI.

Nei casi previsti dalla legge dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione, calcolati sulla volumetria interessata dall'intervento secondo le vigenti disposizioni.

Contestualmente agli interventi di nuova edificazione o di cambio d'uso che comportano un incremento del carico insediativo (numero di abitanti teorici) da quantificarsi con il parametro di 150 mc/ab, dovranno essere previste:

- aree per opere di urbanizzazione primaria 12 mq/ab
- aree per opere di urbanizzazione secondaria 18 mq/ab

Negli IED le aree per opere di urbanizzazione primaria sono sempre monetizzate mentre le aree per opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate secondo le vigenti disposizioni regionali.

art. 19 INTERVENTI SOGGETTI A PUA (Piano Urbanistico Attuativo)

Il PI individua e indica negli elaborati grafici le aree in cui le trasformazioni urbanistico-edilizie si attuano a seguito della procedura di PUA.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di richiedere la redazione di un PUA, anche qualora non espressamente previsto dal PI, anche dopo la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Si definiscono PUA del PI e si attuano in conformità alle vigenti disposizioni regionali, i seguenti:

- piani di iniziativa pubblica, che comprendono:
 - a. il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP);
 - b. il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PRIPu);
 - c. il Piano Particolareggiato (PP);
 - d. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

- piani di iniziativa privata, che comprendono:
 - e. il Piano di Lottizzazione (PdL);
 - f. il Piano di Recupero di Iniziativa privata (PRIPr).

I perimetri di PUA obbligatorio individuano le aree in cui gli interventi dovranno essere realizzati successivamente all'approvazione di un PUA esteso a tutte le aree comprese nel perimetro.

I PUA dovranno realizzare le trasformazioni urbanistiche in conformità con le potenzialità edificatorie, le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e il disegno contenuti negli elaborati grafici e nelle presenti norme.

In particolare, gli indici territoriali dovranno essere applicati alle superfici delle aree interessate dai tessuti indicati.

In fase di definizione dei PUA o dei Permessi di Costruire convenzionati, si possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% di quello indicato dal PI, trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta e relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;
- altri parametri definiti dal PI.

Qualora un'area residenziale soggetta a PUA si sviluppi lungo strade comunali già esistenti, e sia composta da proprietari diversi, ciascuna di fatto singolarmente urbanizzabile autonomamente, il PI potrà definire comparti autonomi di intervento all'interno dell'ambito di PUA.

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a PUA, in assenza del piano attuativo e quando non altrimenti indicato, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

I PUA dovranno comprendere gli elaborati e dovranno essere attuati secondo le procedure, previsti dalla LR 11/2004 e precisati dal Regolamento Edilizio Comunale.

I perimetri di PUA confermato individuano gli ambiti dei PUA vigenti alla data di adozione del presente PI, all'interno dei quali si applicano le norme del PUA vigente. All'interno di tali perimetri sono consentite variazioni al PUA convenzionato che non comportino modifiche al dimensionamento. In tal caso dovranno essere comunque rispettati gli standard minimi previsti dal PI.

Aree a standard nei PUA

All'interno del PUA dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa per le diverse destinazioni come di seguito specificato:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- Aree per opere di urbanizzazione primaria 12 mq/ab
tali superfici dovranno essere così articolate:
 - aree per parcheggi 4 mq/ab
 - aree per verde primario 8 mq/ab
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria 18 mq/ab
tali superfici dovranno essere così articolate:
 - aree per istruzione 4 mq/ab
 - aree per attr. di interesse comune 8 mq/ab
 - aree per parco gioco e sport 6 mq/ab

DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

- Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria 10% della Sup. Terr.

DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE

- Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria 100% della Slp

DESTINAZIONE TURISTICA

- Aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

Edificazione	15 mq/100 mc
Insedamenti all'aperto	10 mq/100 mq

Relativamente alle nuove strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi, anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera ai sensi dell'articolo 31, comma 10, della LR 11/2004.

Per gli interventi soggetti a PUA di superficie complessiva fino a 3 000 mq, nel rispetto della dotazione di standard e di tutti gli altri parametri definiti dal PI, nonché della produzione di tutti gli elaborati previsti per i PUA dall'art. 19 della L.R. 11/2004, è ammessa l'attuazione con permesso edilizio convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.

In tutti i PUA approvati possono essere apportate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree comprese nell'ambito di variante, purché le variazioni non incidano sul dimensionamento complessivo di PUA definito dal PI e sui criteri informativi di cui alle eventuali prescrizioni

particolari descritte o rappresentate graficamente, con particolare riguardo al sistema viario con valenza superiore rispetto all'ambito di intervento.

Si richiamano ulteriormente le disposizioni in tema di decadenza delle previsioni soggette a PUA di cui all'art. 1 delle presenti NTO, precisando che tutti gli ambiti di trasformazione soggetti a PUA non già vigenti si devono intendere introdotti alla data di efficacia del primo Piano degli Interventi.

art. 20 PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO (SUAP)

Lo “Sportello Unico per le Attività Produttive” (SUAP) è uno strumento di semplificazione amministrativa dei rapporti fra Pubblica Amministrazione ed Imprese ed è disciplinato dal DPR 160/2010 e dalla LR 55/2012.

Nella tavola 4 di PAT, a titolo meramente ricognitivo, sono state indicate le aziende già assoggettate a procedura di SUAP - Sportello Unico per le Attività Produttive.

Altrettanto fa il PI, registrando opportunamente ad ogni variante gli ambiti oggetto di trasformazione a seguito di tale procedura.

art. 21 INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e smi, 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.

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

Tali procedure dovranno essere opportunamente precedute dalla definizione dei criteri di quantificazione della "convenienza pubblica" dell'intervento in applicazione dei criteri perequativi individuati, i quali potranno anche essere rifiniti con apposito provvedimento prima di ogni variante al PI.

L'attestazione dell'interesse pubblico e l'accettazione della quantificazione dell'eventuale contributo straordinario perequativo in forma economica dovranno essere formalizzate con apposito provvedimento di Consiglio Comunale o potranno anche essere esplicitate nella delibera di adozione del PI.

Con tale provvedimento gli accordi diventano parte integrante del PI e le eventuali indicazioni di dettaglio in essi contenute prevarranno su cartografia e NTO.

Non saranno invece prescrittive le eventuali anticipazioni progettuali allegate che siano dichiaratamente esemplificative.

Tutti gli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato sono evidenziati con apposita grafia nelle tavole grafiche e le proposte di accordo relative sottoscritte sono raccolte nell'apposito fascicolo 7.

art. 22 OPERE INCONGRUE E CREDITI EDILIZI

Si richiamano l'art. 38 delle NT del PAT, la LR 11/2004 art. 17 comma 5 lett. e), la LR 14/2017 art. 4. e la DGR 263/2020.

Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:

- - eliminazione di opere incongrue;
- - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
- - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
- - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
- - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Contestualmente all'adozione del primo PI è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) del Comune di Sarego, finalizzato a documentare in forma pubblica i crediti edilizi CE e quelli da rinaturalizzazione CER.

Si rimanda al fascicolo specifico, qui elaborato a supporto dell'istituzione del RECRED, destinato ad evidenziare pubblicamente l'effettiva consistenza e la titolarità dei crediti edilizi cartolarizzati e commerciabili, a seguito della conclusione del provvedimento edilizio di demolizione.

Tale adempimento, indipendente dal PI, rimane dunque in carico all'Ufficio Tecnico Comunale.

Spetta al PI riconoscere gli elementi all'origine dei crediti ed individuarne le aree di possibile destinazione, nonché disciplinare con scheda progettuale dettagliata l'eventuale ricomposizione in loco.

La ricollocazione dei crediti in parti diverse del territorio comunale seguirà il proporzionamento ai valori IMU delle zone residenziali ad intervento edilizio diretto, mentre la trasformazione in volume residenziale di superfici coperte produttive, anche agricole, sarà determinata con l'altezza convenzionale di 3 m.

La disponibilità di crediti edilizi equivale in ogni caso alla corresponsione anticipata del contributo straordinario perequativo e potrà essere in tal senso regolata per interventi di trasformazione urbanistica con successive varianti al PI.

titolo IV

TUTELE

art. 23 VINCOLI E LIMITAZIONI

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PAT e riportati nell'elaborato grafico principale del PI. Con specifico riferimento a tali elaborati, i vincoli riguardano gli aspetti di seguito indicati.

1. Beni monumentali/Ville Venete (art. 5 NT di PAT)

Sono beni monumentali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11.

Gli immobili soggetti a vincolo monumentale risultano:

- Villa Bisognin;
- Villa Da Porto detta La Favorita;
- Villa Manzoni, Miotti, Valcasara;
- Rustici di Villa Trissino Da Porto del sec. XVI.
-

Si rileva anche il seguente ambito soggetto a vincolo a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del DLgs 42/2004:

- Area di rispetto Villa Da Porto detta La Favorita.

Il PI dispone la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, sia mediante adeguata evidenza cartografica negli elaborati, fermo restando che l'esatta individuazione catastale dell'immobile vincolato è contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, che attribuendovi i gradi di tutela per definirne l'operatività edilizia.

Il PI conferma inoltre, su esplicito mandato del PAT, la volontà di favorirne sempre un uso compatibile con le caratteristiche architettoniche e localizzative nell'obiettivo di una conservazione attiva, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché sempre finalizzate a garantirne la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Si richiamano infine gli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006 in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico preliminare alla realizzazione di lavori pubblici, nonché l'obbligo di denuncia alla soprintendenza in caso di rinvenimenti archeologici fortuiti ai sensi dell'art. 90 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs 42/2004.

2. Beni paesaggistici (art. 6 NT di PAT)

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua soggetti a Vincolo Paesaggistico si richiama la Delibera del Consiglio Regionale n. 84 del 08.10.1998 con la quale è stato approvato il nuovo elenco dei corsi d'acqua ove permane il vincolo paesaggistico (con esclusione delle aree delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B alla data del 6 settembre 1985).

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, sempre a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo e nello specifico:

- Aree di notevole interesse pubblico;
- Corsi d'acqua;
- Aree boscate.

Ogni intervento urbanistico di PI deve rapportarsi con la tutela e con la valorizzazione dei diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni.

Con tali finalità Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e l'esplicitazione degli elementi di degrado, rapportandosi con i casi già individuati dal PAT, prescrivendone la demolizione con riconoscimento di credito edilizio e/o la conformazione.

Il PI può inoltre attestare diverse perimetrazioni delle aree boscate vincolate, avallate dalla competente Autorità regionale, provvedendo anche all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC, data la natura fisicamente oggettiva dei caratteri determinanti.

3. Vincolo idrogeologico e forestale (art. 7 NT di PAT)

Il vincolo idrogeologico–forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e delle leggi regionali di settore. A tutela del pubblico interesse, sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

La perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificata puntualmente sulla base della documentazione amministrativa e catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo di cui al R.D. n.3267/1923.

Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico – forestale:

- la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'amministrazione regionale;
- l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
- l'esecuzione di movimenti di terra deve essere preventivamente dichiarata all'autorità competente (a seconda dei casi: Regione, Comune, Enti Parco), la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive e vietarne la realizzazione;

- - tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.

4. PAI – Zone di attenzione (art. 8 ND di PAT)

Il territorio del Comune di Sarego è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione.

Il PAI, approvato con DPCM 21 novembre 2013, individua nel territorio del Comune di Sarego alcuni dissesti franosi ed elementi geomorfologici che classifica come “zone di attenzione geologica”. Tali zone sono denominate "zone di attenzione" e sono rappresentate nella carta della pericolosità geologica.

L'articolo 5 delle NTA del PAI definisce “zone di attenzione”: le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposita grafia.

Il PAI individua all'interno del territorio comunale:

- aree caratterizzate da dissesti "puntuali" tratte dalla Banca dati IFFI dell'ISPRA e ubicate in
 - via Vanderia (ID0240100500 - scivolamento rotazionale);
 - via Costa Benedetta (ID0240100600 - colamento rapido);
 - via Rocchetta (ID 0240100700 - scivolamento rotazione);
- mutate dal PTCP, le forme gravitative "delimitate" o meno e gli elementi geomorfologici connessi ad instabilità.

Gli eventuali interventi in corrispondenza di zone di attenzione geologica dovranno essere necessariamente preceduti da analisi di dettaglio mirate alla localizzazione precisa dell’evento o del carattere originario, sottoposte all’Ente competenze per la classificazione effettiva della pericolosità, tenuto anche conto del fatto che le forme di versante dovute alla gravità sono state già prese in considerazione, unitamente a tutti i dati geologici contenuti nel quadro conoscitivo, per definire le classi di compatibilità geologica nella redazione della carta della fragilità di PAT approvato.

5. Vincolo sismico (art. 9 NT di PAT)

Per quanto riguarda l’aspetto sismico, con riferimento all’O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 - “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica” e successive modifiche ed integrazioni (Ordinanza PCM n. 3316 del 02.10.2003), il Comune di Sarego è classificato in zona sismica 3, corrispondente a un livello di pericolosità bassa, $0.05 < a_{g,475} \leq 0.15g$ ($a_{g,475}$ è l’accelerazione massima al suolo, relativa al cinquantesimo percentile, ad una vita di riferimento di 50 anni e a una probabilità di superamento del 10%); i comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti.

In base alla mappa della pericolosità sismica della Regione Veneto (riferimento O.P.C.M. n. 3519 del 28.04.2006 – “Criteri generali per l’individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l’aggiornamento degli elenchi delle medesime zone” e D.G.R. Veneto n. 71 del 22.01.2008) il territorio comunale presenta accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni ($a_{g/g}$ riferita ai suoli rigidi, compresa tra 0,10 – 0,15).

In accordo con quanto previsto dalla normativa vigente, nella valutazione dell'azione sismica si dovrà tenere conto di possibili fenomeni di amplificazione dovuti a particolari condizioni litologiche e topografiche (D.M. 17/01/2018 – capp. 3.2.1 e 3.2.2).

In relazione a questo, nell'ambito del rilievo collinare si dovrà prestare particolare attenzione alle aree di cresta e di versante, prevedendo specifiche analisi di risposta sismica locale.

Nelle aree di pianura l'elemento di maggiore criticità è rappresentato dal possibile manifestarsi di fenomeni di liquefazione nei terreni granulari con falda superficiale; anche in questo caso dovranno essere previste verifiche specifiche.

Ai sensi della DGR 1572/2013 e della DGR 244/2021 non sussiste l'obbligo dello studio di microzonazione sismica.

6. Piano d'Area Monti Berici (art. 12 NT di PAT)

Il PAT si conforma agli obiettivi indicati nel P.A.MO.B.

Il Piano d'Area è finalizzato a riorganizzare e riqualificare il territorio e le sue pendici collinari attraverso la valorizzazione delle presenti peculiarità storiche, artistiche, paesaggistiche e ricettive che garantiscono ed incentivano un turismo di visitazione culturale ed enogastronomica.

Il territorio comunale è altresì ricompreso in un "ambito di riequilibrio territoriale" nella Tavola n. 8 - Città Motore del Futuro, indicato dal PTRC adottato con DGRV n. 372 del 17/02/2009 e variante DGRV n. 427 del 10/04/2013.

Le indicazioni del Piano d'area sono state riportate nei contenuti della Tavola delle Trasformabilità di PAT e conseguentemente si riflettono nella zonizzazione operativa di PI.

7. Sito di interesse comunitario (art. 14 NT di PAT)

Insiste sul territorio comunale l'ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT 3220037 Colli Berici, facente parte del sistema di aree Rete Natura 2000 istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

Per i piani, progetti e interventi che singolarmente o congiuntamente ad altri possono avere incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 dovrà essere verificato il rispetto della procedura di valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. e della normativa regionale in materia.

È vietata la trasformazione del suolo all'interno dei siti della Rete Natura 2000 in presenza di aree riconosciute come habitat ai sensi della Direttiva 92/43/Cee in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.

All'interno del sito Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni del D.M. 17 ottobre 2007, Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Per gli ambiti indicati dal PAT come edificazione diffuse presenti all'interno dell'area Natura 2000 sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione. Tale nuova edificazione potrà essere individuata all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in area occupate da habitat di specie d'interesse comunitario.

Nel rispetto della procedura di valutazione di incidenza (DPR 357/97 e ss.mm.ii.) sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

È vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono fatte salve le attività estrattive in atto.

È fatto divieto di qualsiasi operazione di bruciatura in area aperta e l'utilizzo di prodotti chimici sugli habitat e habitat di specie comunitari.

Come da prescrizione della Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 29/2022, fatta propria dal Parere motivato della Commissione Regionale VAS n.85 del 13/04/2022:

“Dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A.- non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. nn. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;*
- B.- ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;*
- C.- siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 166 del 08/11/2018 della Commissione Regionale VAS.*

A supporto della prescrizione “C” si riportano di seguito le prescrizioni evocate, di cui alla Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 74/2018, fatta propria dal Parere citato espresso in sede istruttoria di PAT:

- 1 di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: Austroptamobius italicus, Cerambyx cerdo, Lycaena dispar, Phengaris arion, Protochondrostoma genei, Cobitis bilineata, Sabanejewia larvata, Cottus gobio, Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis,*

Hyla intermedia, Rana dalmatina, Rana latastei, Emys orbicularis, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Podarcis siculus, Hierophis viridiflavus, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Nycticorax nycticorax, Egretta garzetta, Pernis apivorus, Porzana parva, Caprimulgus europaeus, Alcedo atthis, Lanius collurio, Emberiza hortulana, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Myotis blythii, Myotis myotis, Pipistrellus kuhlii, Miniopterus schreibersii, Tadarida teniotis, Muscardinus avellanarius;

2. *di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;*
3. *di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per 'a sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno 1'1 % (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;*
4. *di verificare e documentare, per il tramite del comune di Sarego, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.*

8. Ulteriori prescrizioni di carattere ambientale

Ai sensi del parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 85 del 13/04/2022 si riportano di seguito le prescrizioni generalizzabili a tutti gli interventi ammessi dal PI.

- *Devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione delle azioni previste”.*
- *Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni, ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, sono comunque subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, tabella 1, colonna A) o B) del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione.*
- *Qualora dovessero essere individuati materiali non riconducibili alle normali matrici del sottosuolo, dovranno essere attivate tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia.*
- *Per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017).*
- *I materiali risultanti dalla demolizione di fondazioni o sottofondi di strade/piazzali devono essere gestiti come rifiuti, mentre eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'Allegato 10 del DPR*

120/2017) possono essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017.

- *Si prescrive e si rimanda quindi al rispetto della normativa specifica in materia di polizia idraulica, che risulta inoltre funzionale a garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni introdotte.*

art. 24 FASCE DI RISPETTO

Già nella tav. 1 “Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale” del PAT sono indicate le opere e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo anche nelle tavole di PI, costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

La variazione dell’oggetto che determina il vincolo od una sua diversa definizione, comporta l’automatico adeguamento del vincolo nel rispetto della normativa.

1. IDROGRAFIA - fascia di rispetto idraulico (RR.DD. 523/1904 e 368/1904 s.m.i)

All’interno della fascia di rispetto idraulico trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nel rispetto dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904 ss.mm.ii.

Il PI indica le fasce di rispetto di fiumi e canali individuate ai sensi del primo comma lettera “g” dell’art. 41 della L.R. 11/2004.

All’interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l’accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne;
- interventi previsti dal titolo V della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall’art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell’annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ampliamenti necessari per adeguare l’immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi che ricadono all’interno della fascia di rispetto idraulico di corsi d’acqua demaniali dovranno essere assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile o Consorzio).

2. POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE

All’interno della fascia di rispetto la trasformazione ammessa dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall’art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l’utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del “Codice di buona pratica agricola” (Dir. 91/676/CE “direttiva Nitrati”). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

3. VIABILITÀ

Il PI e le successive varianti recepiscono la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, Art. 4) all'interno dei quali le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada saranno riferite alle singole zone territoriali omogenee.

I Piani degli Interventi potranno prevedere, per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto alla data di adozione del presente piano, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004.

All'interno delle fasce di rispetto stradale si applica la disciplina di cui agli artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92 (Regolamento attuativo del Codice della Strada). Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, così come definiti alle lettere "a, b, c, d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

All'interno di tali fasce, sono anche consentite le realizzazioni di:

- - fermate per i mezzi pubblici;
- - parcheggi a raso se compatibili con le destinazioni consentite per la zona;
- - distributori di carburante;
- - cartelli pubblicitari se compatibili con il contesto paesaggistico;
- - elementi per il fonoassorbimento.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

4. GASDOTTO

Si rinvia alla disciplina contenuta nel DM 24/11/1984 e s.m.i.

5. ELETRODOTTO

Il PI potrà prevedere, per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto alla data di adozione del presente piano, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

6. CIMITERI

Il PI riporta le fasce di rispetto come già attestate dal PRG, che sono frutto di provvedimenti di riduzione, unitamente alle fasce originarie di 200 m dalla cinta muraria che sono disciplinate dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 come modificato dalla L. 166/2002.

Il PI potrà prevedere, per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto alla data di adozione del presente piano, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di cui all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla Legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

7. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

Il PI recepisce ed aggiorna ad ogni variante la localizzazione degli impianti esistenti, ad opportuna evidenza dell'eventuale piano di settore al quale è demandata la disciplina specifica.

In ogni caso il PI potrà prevedere, per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto alla data di adozione del presente piano, la formazione di credito edilizio per risolvere le eventuali criticità rilevate.

8. CORSI D'ACQUA - Fascia di tutela fluviale (LR 11/'04 art. 41 lett. g)

Il PI riporta in corrispondenza delle aree agricole le fasce di tutela definita dal comma 1, lettera g) della L.R. 11/2004, stabilendone l'inedificabilità e incentivando la riqualificazione delle strutture esistenti nel rispetto delle direttive di PAT:

- individuazione di ambiti che per i particolari valori ambientali e paesaggistici devono ritenersi inedificabili precisando le modalità per la tutela e valorizzazione degli elementi di pregio;
- individuazione degli ambiti ove per i particolari valori ambientali e paesaggistici è comunque esclusa l'edificazione di strutture agricole produttive con tipologia specializzata (capannoni);
- per gli ambiti ove la trasformazione è ammessa ai sensi del titolo V° della L.R. 11/2004, il PI definirà nel prontuario di mitigazione ambientale le condizioni per la tutela del rapporto corso d'acqua / campagna in relazione sia all'apparato vegetazionale, sia alla viabilità rurale, sia alla riproposizione di particolari tipologie edilizie.

All'interno di tale fascia di tutela sono fatti salvi gli interventi disciplinati puntualmente e sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi, purché non comportino l'avanzamento verso il corso d'acqua:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 sui fabbricati esistenti;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

9. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Il PAT ha individuato gli allevamenti zootecnici intensivi per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 3178/2004 (Atti d'Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 11/2004) lettera d) - Edificabilità zone agricole e ss.mm.ii..

La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e non è cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della rilevazione.

In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, dovrà essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale per i casi previsti dagli atti di indirizzo regionali al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

10. AREE INTERESSATE DA INCENDI

Si tratta di aree boschive e pascolive interessate da incendi (Rif. legislativo: L. 21.11.2000, n. 353; L.R. n. 11/2004) nelle quali si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

Il PI è tenuto ad aggiornarne l'evidenza cartografica in relazione alla sussistenza temporale dei vincoli originati dall'evento.

11. AREE SOGGETTA A CONCESSIONE MINERARIA

Il PAT individua nella tavola le aree di miniera e quelle soggette a autorizzazioni di prospezione mineraria

Nelle aree suddette valgono le norme regionali, di polizia mineraria e ogni altra normativa settoriale vigente.

art. 25 FRAGILITÀ

Il PAT nella Tavola 3 "Carta delle Fragilità" ha classificato, sulla base delle analisi geologiche, la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio.

Il territorio comunale risulta suddiviso in due grandi classi d'idoneità così definite:

- area non idonea;
- area idonea a condizione.

Il PI riporta in cartografia la prima classe, dalla normativa maggiormente vincolante, unitamente alle perimetrazioni delle aree di dissesto, rimandando alla cartografia del PAT per il riconoscimento delle sottoclassi delle aree idonee a condizione.

Relativamente alle due classi principali di idoneità alla trasformazione urbanistica, in generale, per le superfici destinate ai futuri interventi di pianificazione urbanistica (PI, PUA, ecc.), a prescindere dal grado di idoneità dell'area in cui essi ricadono, è necessario che siano adeguatamente definiti, con un grado di approfondimento ad una scala adeguata all'intervento di pianificazione, il modello geologico e geotecnico dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche e/o idrauliche e la caratterizzazione sismica, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

In particolare, il modello geologico "deve essere orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, litologici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.

La caratterizzazione geotecnica sarà finalizzata alla parametrizzazione del terreno ed all'analisi delle interazioni terreno-struttura.

Sia il modello geologico che quello geotecnico saranno basati su indagini specifiche. Il grado di approfondimento delle indagini geologiche e geotecniche sarà funzione, oltre che dell'importanza dell'opera, delle condizioni morfologiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche del contesto in cui l'intervento si inserisce.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità/rischio idrogeologico-idraulico, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le direttive contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT facenti capo alla DGR 2948/2009 e le eventuali indicazioni e prescrizioni integrative fornite dagli Enti esaminatori competenti (PAI, PTCP, PE).

Si dovrà inoltre effettuare la Caratterizzazione Sismica del sito ai sensi della normativa vigente nazionale (DM 14.01.2008) e regionale (DGR 1572/2013), tenendo conto delle condizioni stratigrafiche, morfologiche (topografiche) e tettonico-strutturali e del possibile manifestarsi di fenomeni di amplificazione sismica ad esse connessi.

1. AREA NON IDONEA

Questa classe interessa quasi esclusivamente le aree del rilievo collinare, mentre nelle aree di pianura è limitata principalmente agli alvei dei corsi d'acqua, nonché alle fasce di rispetto fluviale,

alle colmate e agli specchi d'acqua. Vengono classificate, a seconda della tipologia, in due classi, come esplicitato sotto sia per i rilievi che per le zone pianeggianti.

Rientrano in questa classe le aree caratterizzate da:

- nel rilievo e nella fascia pedecollinare:
 - fenomeni franosi recenti o in atto come da classificazione PAI;
 - elevata instabilità potenziale per condizioni morfologiche, litologico-strutturali ed idrogeologiche sfavorevoli quali: a) elevata pendenza; b) cigli di scarpata e cigli fluviali (fascia di rispetto di 10 m a cavallo del ciglio); c) assi di compluvi (fascia di rispetto di 20 m a cavallo dell'asse, in relazione alla consistenza del corso d'acqua e del suo bacino idrografico); d) terreni geotecnicamente definibili pessimi per alterazione e/o destrutturazione tettonica; e) terreni oggetto di escavazioni passate e/o di colmamento delle stesse; f) cantieri minerari attivi.
- nell'area di pianura:
 - zone interessate da attività estrattiva passata ed ora presenti come "specchi d'acqua" e scavi legati alla realizzazione di bacini di stoccaggio idrico;
 - zone interessate da bonifica per colmata o riporto;
 - alveo dei corsi d'acqua permanenti e la fascia di 10 m a partire dal ciglio fluviale. Tale scelta deriva dalla necessità di porre in salvaguardia le aree poste nell'immediato intorno della rete di scolo minore, saltuariamente e/o localmente soggette a fenomeni di sofferenza idraulica, e di tutela delle stesse, consentendo in futuro, tramite riprofilatura e pulizia, la possibilità di disporre di potenziali, maggiori volumi d'invaso.

L'elevata criticità preclude per queste aree un utilizzo che comporti incrementi del carico urbanistico.

In generale, sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente, nonché alla gestione del territorio in genere ed in particolare alla mitigazione della pericolosità ed alla stabilizzazione del dissesto.

Pertanto, nelle aree non idonee sono vietati interventi 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;
- interventi relativi ad infrastrutture non altrimenti ubicabili ed alla sentieristica;
- 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 (< 8 mq).

Nelle Aree non idonee saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla messa in sicurezza.

Gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione e stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le zone di collina si raccomanda un'azione di periodico monitoraggio per rilevare eventuali fenomeni erosivi sulle pareti e abbassamenti o sprofondamenti del fondo.

Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Per le zone di cava o miniera, quando non più attive, è necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.

Tutti gli interventi sono comunque subordinati ad uno studio completo di fattibilità basato su indagini geologico-geotecniche e studi idrogeologici e/o idraulici approfonditi ed adeguatamente estesi alle aree contermini, nonché alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio geologico e/o idraulico.

2. AREE IDONEE A CONDIZIONE

Si tratta di aree in cui gli aspetti morfologici, geomorfologici, geologici-geotecnici, idrogeologici ed idraulici tendono a condizionare e penalizzare in modo più o meno importante l'uso del territorio, in particolare ai fini edificatori.

Vengono classificate a loro volta, a seconda della tipologia, in ulteriori sottoclassi identificate da una lettera (A, B, C, D, E, F, G, H, I).

Nelle aree di pianura e di fondovalle (sottoclassi A, B, C) le criticità e/o gli elementi condizionanti sono prevalentemente collegati alle caratteristiche geotecniche dei terreni ed alle condizioni idrauliche.

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di:

- A.** terreni scadenti meccanicamente, con falda superficiale e soggetti a esondazione/ristagno idrico.
- B.** terreni (es. alluvioni prevalentemente sabbiose, limoso-sabbiose) con falda superficiale, generalmente minore di 2 metri;
- C.** terreni meccanicamente scadenti (es. alluvioni fini argilloso-limose) e falda freatica superficiale.

Nel rilievo e nella fascia pedecollinare (sottoclassi D, E, F, G, H) i fattori penalizzanti derivano principalmente dall'assetto geomorfologico e geologico-strutturale.

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di:

- D.** zone con substrato vulcanico, di norma, molto alterato e/o alterabile superficialmente.
- E.** zone di attenzione PAI relative a conoidi non attivi;

- F. zone di attenzione PAI relative a conoidi attivi (da classificare);
- G. zone soggette a erosione superficiale e/o a soliflusso;
- H. zone con distribuita e frequente presenza di cavità carsiche.

Con la lettera I. sono individuate le aree interessate da cantieri minerari attivi (Costa Benedetta e Graone) ed estinti (Vanderia e Monticello).

L'analisi degli elementi di criticità e la definizione degli interventi preventivi o volti all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di pericolosità/rischio dovranno essere approfondite sulla base di indagini specifiche attuate in sede di Piano degli Interventi (PI) o alla scala dei singoli interventi.

Tali indagini dovranno essere adeguate per quantità, qualità e profondità all'importanza dell'intervento ed al contesto in cui si inserisce, nonché in funzione dell'ubicazione e della tipologia dell'intervento stesso, accompagnate da valutazioni idrogeologiche e/o idrauliche, da verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione.

Nel caso di condizioni fortemente penalizzanti, gli interventi dovranno essere subordinati ad una modellazione sufficientemente estesa anche alle aree circostanti in modo da poter avere una visione d'insieme dell'area di intervento e dovranno individuare l'elemento, o gli elementi, predominanti di criticità che penalizzano il territorio.

Per interventi che ricadono all'interno di una perimetrazione di aree soggette a dissesto idrogeologico, anche non classifica PAI, ogni intervento dovrà essere accompagnato da adeguato studio idraulico a firma di un tecnico abilitato, come da DGR 2948/2008.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "A"

Si tratta di aree interessate da periodici allagamenti e/o ristagni idrici classificate dal Consorzio di bonifica.

Prescrizioni

Poiché le aree soggette ad allagamenti hanno in genere livello freatico compreso tra 0 e 2 m da p.c. è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:

- *prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici*
- *evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;*
- *per eventuali 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;*
- *nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo;*
- *per falda con profondità minore di 1.0 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 come prescritta da normativa nazionale e regionale vigente. In caso di falda più*

superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "B"

Si tratta di modeste aree presenti nella pianura comunale. I terreni presentano una consistenza medie, talora scadenti per basso addensamento. La falda si trova a meno di 2 metri da piano campagna. Si tratta di terreni potenzialmente suscettibili di liquefazione in caso di sisma.

Ogni utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da indagini geologiche, con adeguata Relazione geologico-tecnica.

Si prescrive:

- *indagine geognostica adeguatamente approfondita ed estesa, finalizzata ad accertare natura, parametri geotecnici del terreno e, specificatamente, la stratigrafia locale, nonché le condizioni idrogeologiche;*
- *analisi di risposta sismica locale ai sensi della normativa vigente con particolare riguardo alla verifica di suscettibilità alla liquefazione;*
- *gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la funzionalità della rete idrografica;*
- *si dovranno prevedere interventi di protezione e consolidamento dei fronti di scavo;*
- *adozione di accorgimenti particolari per le strutture interrato esistenti (es.: drenaggi, opere di impermeabilizzazione, ecc.) nonché valutazione degli impianti di emungimento della falda.*

Per le zone ricadenti all'interno delle "aree a dissesto idrogeologico", ad integrazione di quanto sopra riportato si dovrà fare riferimento anche alla normativa specifica.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "C"

Si tratta di aree che occupano la maggior parte del territorio comunale, sia in pianura che nel fondo valle. Occupano in genere le zone più depresse topograficamente.

I terreni presentano una consistenza medio-bassa, con caratteristiche geotecniche mediocri, talora scadenti, spesso con condizioni di deflusso difficoltoso e ristagni idrici superficiali e falda inferiore a - 2.0 m da p.c..

Ogni utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da indagini geologiche, con adeguata Relazione geologico-tecnica.

Si prescrive:

- *indagine geognostica adeguatamente approfondita ed estesa, finalizzata ad accertare natura, parametri geotecnici del terreno e, specificatamente, la stratigrafia litologica locale, nonché le condizioni idrogeologiche;*
- *analisi di risposta sismica locale ai sensi della normativa vigente;*
- *gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la funzionalità della rete idrografica;*
- *si dovranno prevedere interventi di protezione e consolidamento dei fronti di scavo;*
- *adozione di accorgimenti particolari per le strutture interrato esistenti (es.: drenaggi, opere di impermeabilizzazione, ecc.) nonché valutazione degli impianti di emungimento della falda.*

Per le zone ricadenti all'interno delle "aree a dissesto idrogeologico", ad integrazione di quanto sopra riportato si dovrà fare riferimento anche alla normativa specifica.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "D"

Si tratta di aree a modesta estensione ubicate nei rilievi dove a causa di agenti esogeni, che alterano il substrato, affiorano terreni meno competenti. I terreni hanno caratteristiche geotecniche mediocri, talora scadenti. Possono esistere delle locali condizioni di instabilità.

Ogni utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da indagini geologiche, con adeguata Relazione geologico-tecnica.

Si prescrive:

- *indagine geognostica adeguatamente approfondita ed estesa, finalizzata ad accertare natura, parametri geotecnici del terreno e, specificatamente, lo spessore dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche;*
- *analisi di risposta sismica locale ai sensi della normativa vigente;*
- *analisi delle condizioni di stabilità del versante estese a monte ad un adeguato intorno in funzione del maggior grado di acclività;*
- *verifiche di stabilità dei fronti di scavo e/o dei riporti, compresa la zona di messa in posto;*
- *gli interventi edilizi dovranno prevedere opere per la regimazione delle acque di scorrimento superficiale onde evitare fenomeni di dilavamento ed erosione, nonché la salvaguardia della rete idrografica di scolo;*
- *per gli scavi di sbancamento in genere si dovranno prevedere interventi di protezione e consolidamento dei fronti di scavo;*
- *nel caso di filtrazione idrica, adozione di accorgimenti particolari per le strutture interrato esistenti (es.: drenaggi, opere di impermeabilizzazione, ecc.);*
- *gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la funzionalità della rete idrografica.*

Per le zone ricadenti all'interno delle "aree a dissesto idrogeologico", ad integrazione di quanto sopra riportato si dovrà fare riferimento anche alla normativa specifica.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "E - F - G"

Si tratta di aree interessate da sia da fenomeni gravitativi attivi (condizione F - G), sia di frane non attive (condizione E.).

Vale quanto indicato negli artt. 5 - 8 - 16 delle Norme di Attuazione del PAI.

La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del presente Piano conformandosi allo stesso. Nelle zone della condizione "F." sino alla definizione della classe di pericolosità o meno sono consigliate solo le attività di ordinaria manutenzione degli edifici e delle superfici agro-forestali e tutte quelle azioni volte a ridurre la franosità in essere.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "H"

Si tratta di vaste aree sommitale del tavolato carbonatico interessate da fenomeni di carsismo diffuso. I terreni dotati di spessore limitato (< 3 m) e frutto dell'alterazione del substrato sottostante poggiano su rocce intrinsecamente buone dal punto di vista meccanico. La presenza di inghiottitoi, doline ed altre forme carsiche come possibili sprofondamenti per crollo di cavità sotterranee nell'area condiziona l'edificazione diffusa.

Tant'è che le strette zone dolinali sono state classificate come "non idonee".

Ogni utilizzo urbanistico dovrà essere supportato da indagini geologiche, con adeguata Relazione geologico-tecnica.

Si prescrive:

- *indagine geognostica adeguatamente approfondita ed estesa, finalizzata ad accertare natura, parametri geotecnici del terreno e, specificatamente, lo spessore dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche;*
- *analisi di risposta sismica locale ai sensi della normativa vigente;*
- *analisi mediante indagini appropriate (es. prospezioni sismiche e geoelettriche) finalizzate a verificare la continuità del substrato roccioso;*
- *verifiche di stabilità dei fronti di scavo e/o dei riporti, compresa la zona di messa in posto;*
- *gli interventi edilizi dovranno prevedere opere per la regimazione delle acque di scorrimento superficiale onde evitare fenomeni di dilavamento ed erosione, nonché la salvaguardia della rete idrografica di scolo;*
- *per gli scavi di sbancamento in genere si dovranno prevedere interventi di protezione e consolidamento dei fronti di scavo;*
- *gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la funzionalità della rete idrografica.*

Per le zone ricadenti all'interno delle "aree a dissesto idrogeologico", ad integrazione di quanto sopra riportato si dovrà fare riferimento anche alla normativa specifica.

AREA IDONEA A CONDIZIONE TIPO "I"

Si tratta di aree interessate da cantieri minerari attivi (Costa Benedetta e Graone) ed estinti (Vanderia e Monticello) per le quali è evidente la transitorietà della condizione di "cantiere minerario" che, una volta completata la ricomposizione ambientale, può essere adibito ad uso agricolo, come di fatto accaduto, ma anche divenire, con le necessarie cautele, potenzialmente edificabile.

Nei cantieri minerari o di cava attivi valgono, fino alla loro estinzione, le norme di legge statali e regionali vigenti.

Per i cantieri estinti alla data di approvazione del PAT e per i cantieri attualmente attivi, a partire dalla data della loro futura estinzione, valgono invece le prescrizioni seguenti.

Trattandosi di aree che sono state oggetto di attività estrattiva e che sono state ricomposte tramite riporto di materiale, per qualsiasi intervento edificatorio, si dovrà:

- *esaminare il progetto di ricomposizione ambientale (non esistente per il cantiere minerario Monticello, risalente ad epoca nella quale il progetto di ricomposizione non era prescritto) quale documento orientativo per le indagini geologico-tecniche e per le scelte dei siti di eventuale edificazione;*
- *redigere una dettagliata caratterizzazione geologica-geotecnica che preveda relazione geologica corredata da sondaggi a carotaggio continuo per verificare i tipi di materiali che costituiscono la stratigrafia locale (terreni naturali e di riporto), il loro grado di addensamento e le loro caratteristiche geotecniche eventualmente con prove in sito e/o in laboratorio;*
- *in base alle risultanze dell'indagine sopra descritta, la stessa potrà essere estesa agli aspetti idrogeologici del sito d'intervento e di un congruo intorno;*
- *in caso di ritrovamento di rifiuti di qualsiasi natura, dovranno essere attuate le norme delle vigenti leggi in materia (attualmente parte quarta del D.Lgs 152/2006);*
- *per le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi, viabilità di accesso etc.), dovrà essere particolarmente curata la regimazione delle acque superficiali e reflue, evitando possibili infiltrazioni nel terreno e la formazione di fenomeni di ruscellamento concentrato o di dilavamento.*

3. DISSESTO IDROGEOLOGICO

Le attuali condizioni di stabilità, di instabilità geomorfologica, di dissesto idrogeologico, nonché l'assetto idraulico, con le relative condizioni di criticità, le possibili evoluzioni nel tempo, rappresentano aspetti essenziali nei riguardi della suscettività dell'uso del suolo, nella gestione del territorio e nella progettazione della pianificazione urbanistica.

I singoli tematismi sono riportati per esteso nella cartografia del Quadro Conoscitivo (matrice C05 – Suolo Sottosuolo) ed in particolare nella Carta Idrogeologica e nella Carta Geomorfologica.

Tali tematismi sono ripresi anche nell'elaborato in oggetto (Tavola delle Fragilità), al fine di visualizzare, in modo schematico, le problematiche di tipo geomorfologico, idrogeologico ed idraulico che interferiscono con l'uso del territorio condizionandolo in modo più o meno importante.

A tale scopo si sono riportate le seguenti perimetrazioni:

1. area soggetta a caduta massi;
2. area di conoide (soggetta a debris flow);
3. area di frana;
4. area soggetta a sprofondamento carsico;
5. area di risorgiva;
6. area esondabile o a ristagno idrico;
7. area di scarpata di cava o di scavi in genere;
8. area soggetta a erosione e/o soliflusso.

Per interventi che ricadono all'interno di una perimetrazione di aree soggette a dissesto idrogeologico, dovranno essere effettuati gli approfondimenti necessari ad individuare gli elementi di criticità ed a determinare il grado di pericolosità/rischio.

1. Area di Caduta massi

Sono state individuate come tali le aree nel territorio collinare definite dal PAI come "Zone di attenzione geologica" derivanti da altri enti preposti alla pianificazione territoriale, soprattutto il PTCP).

Vista la presenza di pareti rocciose di elevatissima acclività e/o sub-verticali caratterizzanti il substrato calcareo fratturato, il fenomeno della caduta massi interessa locali porzioni di medio/alta collina, come via delle Grotte.

Sono state cartografate in questa classe anche le pareti di scavo dei due cantieri minerari "Costa Benedetta" e "Graone", in quanto il substrato roccioso che le caratterizza è costituito da calcari marnosi estremamente fratturati a causa di linee di faglia che intersecano le due aree. Da sopralluoghi emerge che gli ammassi rocciosi sono attraversati da vari sistemi di frattura, con spaziatura che va da pochi centimetri a qualche decimetro; hanno un RMR di 22, equivalente a qualità scadente e un RQD pari a 44%, quindi sono soggetti a distacco di elementi rocciosi.

In queste aree sono da escludersi nuovi insediamenti; sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente, nonché alla gestione del territorio in genere ed in particolare alla mitigazione della pericolosità ed alla stabilizzazione del dissesto, nonché quelli legati alla viabilità, alla sentieristica ed alla posa di sottoservizi.

Sono consentite le attività finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi, ad esempio mediante reti e barriere paramassi e previo apposito progetto.

2. Area di Conoide

Sono cartografate le aree classificazione dal PAI come "zone di attenzione" derivanti dal PTCP.

In queste aree sono da escludersi nuovi insediamenti, se non supportati da un preliminare studio di classificazione delle stesse conoidi che si basi sulle direttive regionali emanate per tale tipologia di dissesto.

Sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente, nonché alla mitigazione della pericolosità del dissesto, nonché quelli legati alla viabilità, alla sentieristica ed alla posa di sottoservizi, previo apposito progetto.

3. Area di Frana

Il PAI individua e cartografa solo modeste aree "puntuali" caratterizzate soprattutto da movimenti a scivolamento rotazionale/traslato ed uno, in via Costa Benedetta, a colamento rapido. Esse sono state inserite tra le aree non idonee.

In tutte queste aree sono da escludersi nuovi insediamenti; rimangono ammessi gli interventi per il consolidamento dell'esistente, nonché quelli per la stabilizzazione del dissesto. Previo adeguato studio sono ammessi interventi di sentieristica e di posa di sottoservizi.

Si rimanda a quanto prescritto precedentemente negli articoli relativi alle "Aree non Idonee".

4. Area soggetta a sprofondamento carsico

Sono aree distribuite nella parte sommitale della dorsale collinare, dove la fenomenologia carsica si presenta particolarmente sviluppata, con presenza di gruppi di doline e possibili sprofondamenti per crollo delle volte di cavità sotterranee.

In corrispondenza del fondo delle doline le aree sono state considerate non idonee.

La presenza di queste cavità è, comunque, sempre possibile in rocce interessate dai processi carsici, pertanto, in caso di intervento, si dovrà sempre verificare la continuità del substrato roccioso attraverso adeguate indagini (es. prospezioni sismiche). In corrispondenza delle doline vere e proprie l'area è stata considerata non idonea, per il resto, idonea a condizione. Per le strette zone di dolina è ammessa la coltivazione agricola e le pratiche forestali che garantiscano la stabilità delle sponde. Si raccomanda un'azione di periodico monitoraggio per rilevare eventuali fenomeni erosivi sulle pareti e abbassamenti o sprofondamenti del fondo.

4. Area di risorgiva

Si è individuata un'area nella Loc. S Eusebio ed è stata perimetrata tenendo conto della possibile superficie legata a periodi piovosi significativi, che ricaricando gli acquiferi sub-superficiali possono far venire a giorno ulteriori emergenze idriche o spostamenti delle risorgive conosciute.

In queste aree sono ammesse la manutenzione e la tutela del paesaggio e delle risorse paesaggistico - naturalistiche esistenti. La manutenzione degli edifici e della rete infrastrutturale esistenti devono essere supportate da un'idonea indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno.

Sono vietati gli interrati e tutte le infrastrutture che possono sbarrare o deviare il flusso idrogeologico sotterraneo. Per gli interventi compresi in queste aree o anche perimetrali ad esse bisognerà porre particolare attenzione al drenaggio della falda, poiché impianti tipo well-points e pozzi drenanti possono indurre assestamenti per consolidazione dei terreni sottostanti gli edifici e le strutture vicine.

6. Area Esondabile o a Ristagno Idrico

Si tratta di aree soggette ad allagamenti per esondazione dei corsi d'acqua o soggette a ristagni superficiali per la presenza di terreni poco o per nulla permeabili con difficoltà di deflusso.

Esse derivano dalla perimetrazione di "aree a esondabili" assegnata dal competente Consorzio di bonifica competente, ma anche della perimetrazione delle aree a rischio idraulico" R1 derivanti dal PTCP.

Il Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio, predisposto dal Consorzio di bonifica competente, per il territorio di Sarego individua aree con criticità idraulica dovuta alla mancanza/insufficienza di una rete di scolo e di opere di bonifica adeguata alle esigenze di smaltimento d'acqua da parte dei centri abitati (es. Canale Massina).

Si ricorda che l'Autorità di bacino competente ha stralciato le Zone di Attenzione originariamente presenti nella prima bozza PAI, ritenendo sostanzialmente che i fenomeni idraulici in tali aree non siano connessi alla rete idrografica principale, bensì a locali fenomeni di allagamento dovuti alla momentanea insufficienza della rete fognaria e/o alla presenza di aree depresse o intercluse con difficoltà di deflusso delle acque meteoriche.

In generale, in queste aree i fattori condizionanti sono di natura idraulica (esondazioni prevalentemente della rete idrografica minore), idrogeologica (presenza di terreni poco permeabili) e morfologica (aree depresse).

Qualsiasi nuovo intervento urbanistico previsto in queste aree è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione della pericolosità idrogeologica e/o idraulica, da definirsi sulla base di uno studio idrogeologico-idraulico specifico.

In queste aree si sconsiglia la realizzazione di strutture interrato con accessi o aperture verso l'esterno (accessi ai garage, porte, finestre, bocche da lupo, ecc.) a meno che la relazione geologica, idrogeologica ed idraulica sopra citata ne verifichi e certifichi la fattibilità in relazione alle condizioni di pericolosità/rischio ed individui gli interventi di mitigazione. Si dovrà inoltre prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici e del loro intorno rispetto al piano campagna allo stato di fatto.

7. Area di scarpata di cava

Nel territorio comunale esistono testimonianze di cave dismesse e/o abbandonate come a Monticello di Fara, lungo via Castelletto, lungo via Grotte di modeste dimensioni; ma anche ampie come quella lungo via Meledo Alto. Queste aree, come anche quelle dove l'attività di escavazione è ancora in essere, sono state classificate "aree non idonee", si rimanda a quanto prescritto precedentemente negli articoli relativi alle "Aree non Idonee", diversificate per tipologia.

In queste aree saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla messa in sicurezza dei siti. Tutti gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione e stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

In particolare, per le cave non più attive sarà necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.

8. Area soggetta a erosione e/o soliflusso

Si possono trovare un po' in tutto il territorio lungo la fascia detritica che cinge i rilievi collinari, anche se la maggiore manifestazione di tale fenomeno è concentrata sul versante che da cima Monte del Prete scende verso la valle Vanderia. I fenomeni sono legati alla presenza di terreni

detritici, che vengono erosi dalle scarpate degli scoli e degli scaranti pedecollinari e trasportati, durante le piogge, nelle zone più a valle, generando occlusioni degli alvei di pianura pedecollinare. Tale elemento, unitamente alla pendenza medio-elevata, favorisce l'instaurarsi di fenomeni erosivi, spesso con evoluzione regressiva (arretramento, alvei con recente tendenza all'erosione). Gran parte delle aree soggette ad erosione è stata inserita nella classe idonee a condizione le zone in cui i fenomeni poiché i fenomeni accertati durante i sopralluoghi sono poco accentuati o comunque tenuti sotto controllo con interventi preventivi e di sistemazione.

Eventuali interventi dovranno valutare con particolare attenzione le condizioni di stabilità del versante e mettere in atto adeguate opere di sistemazione delle scarpate per impedire il propagarsi dei fenomeni erosivi.

Dovranno essere favorite azioni di inerbimento e piantumazione in grado di ridurre i fenomeni di dissesto; nonché le azioni volte alla stabilizzazione delle sponde / masiere in blocchi di roccia e del fondo in pietrame liscio.

Si favoriranno inoltre le operazioni di sghiaimento degli accumuli in alveo per il mantenimento delle sezioni di scolo.

Ammissibili quindi gli interventi di ripristino degli alvei di scolo per la riduzione dello scalzamento delle sponde e conseguente arretramento delle scarpate.

art. 26 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Il PI assume direttive e prescrizioni dettate in materia all'art. 37 delle NT dal PAT sulla base dello Studio di Valutazione Compatibilità Idraulica che lo accompagna e dei pareri espressi dalle Autorità competenti.

Nella fase di progettazione si dovranno attuare gli interventi per ottenere l'effetto desiderato di laminazione della piena con le azioni di seguito elencate. Nelle aree di trasformazione si dovrà fare attenzione a utilizzare ogni forma di mitigazione idraulica, ma anche di messa in sicurezza secondo le più opportune soluzioni tecniche, qualora s'intenda procedere alla realizzazione delle opere.

Le acque provenienti dalle nuove aree urbanizzate non dovranno essere convogliate direttamente al corpo idrico ricettore (deflusso immediato), al fine di non incrementare possibili situazioni di piena in formazione nell'alveo durante eventi meteorici critici.

Per il dimensionamento delle opere di mitigazione nello studio di valutazione di compatibilità idraulica la portata massima scaricabile è stata considerata di 5 l/sec per ettaro.

Nella Tabella sottostante sono riportati, per ciascun tipo di nuovo intervento, i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione.

Tipo di intervento	Volume minimo di invaso [m ³ /ha]
Nuova viabilità	800
Nuove aree produttive	700
Nuove aree residenziali	600

La rosa entro cui scegliere i sistemi di mitigazione appare relativamente ampia ed in particolare si sottolinea che i sistemi indicati nella tabella seguente possono essere usati in maniera combinata e complementare oppure singolarmente, in funzione dei volumi in gioco e delle peculiarità delle aree:

Utilizzare caditoie filtranti, ove i terreni lo permettono, per la raccolta delle acque provenienti dai tetti in modo che l'acqua venga scaricata dai pluviali all'interno di pozzetti con fondo drenante e da qui in piccole trincee drenanti collegate anche alla rete di fognatura per scaricare le portate in eccesso. Con questo sistema si va ad incrementare il tempo di corrivazione. Nei casi in cui il suolo sia poco permeabile, si possono impiegare dei pozzi di infiltrazione in cui l'acqua convogliata dai pluviali venga "assorbita" da uno strato di accumulo con struttura a nido d'ape dotato di elevata porosità. Come riportato nelle Linee guida VCI del 3 agosto 2009: la norma (allegato A al DGR 1322) afferma che in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s e frazione limosa inferiore al 5%, in presenza di falda freatica sufficientemente profonda e di regola in caso di piccole superfici impermeabilizzate, è possibile realizzare sistemi di infiltrazione ricorrendo all'invarianza idraulica per il solo 50% dell'aumento di portata.

I parametri assunti alla base del dimensionamento dovranno essere desunti da prove sperimentali in situ. Qualora si voglia aumentare la percentuale di portata attribuita all'infiltrazione, fino ad una incidenza massima del 75%, il progettista dovrà documentare, attraverso appositi elaborati progettuali e calcoli idraulici, la funzionalità del sistema a smaltire gli eccessi di portata prodotti dalle superfici impermeabilizzate rispetto alle condizioni antecedenti la trasformazione, almeno per un tempo di ritorno di 100 anni nei territori di collina e montagna e di 200 anni nei territori di pianura.

<i>Realizzare caditoie stradali di tipo filtrante, cioè con pozzetti a fondo aperto, e sottofondo drenante in modo da favorire l'infiltrazione e dispersione in profondità.</i>
<i>Realizzare sedi stradali di tipo "a spugna", così da permettere il drenaggio e l'accumulo con convogliamento della rete scolante perimetrale.</i>
<i>Realizzare reti di raccolta differenziate per le acque nere e quelle bianche in modo che le acque nere vadano al depuratore e solo quelle bianche vengano indirizzate ai corpi ricettori.</i>
<i>Sovradimensionare alcuni tratti di fognatura delle nuove reti di raccolta delle acque meteoriche per aumentare la loro capacità di invaso.</i>
<i>Evitare la concentrazione degli scarichi delle acque meteoriche favorendo, invece, la distribuzione sul territorio dei punti di recapito.</i>
<i>Prevedere la realizzazione di disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che sono generalmente cariche di sostanze inquinanti di dilavamento delle strade, per salvaguardare la qualità delle acque del corpo ricettore. da posizionare a seconda della tipologia degli scarichi fognari esistenti.</i>
<i>Realizzare parcheggi con pavimentazioni permeabili, che nel caso di terreni permeabili avranno solo una funzione drenante, e nel caso di terreni poco permeabili avranno la funzione di vere e proprie strutture serbatoio in grado di accumulare temporaneamente l'acqua e rilasciarla poi gradualmente alla rete fognaria mediante un apposito sistema drenante.</i>
<i>Realizzare, quando sono disponibili aree a verde non frazionate e con una certa estensione, aree depresse collegate alla rete idrica principale. Queste fungono da cassa di espansione della portata di piena. I volumi in eccesso, che si vengono a creare a seguito dell'impermeabilizzazione del suolo, verranno recapitati temporaneamente nelle aree di accumulo. L'allontanamento delle acque può essere facilitato garantendo una pendenza minima del fondo in direzione della re-immissione nella rete idrica principale, che le colleterà poi verso il recapito finale. Lo svuotamento avverrà in funzione del manufatto terminale di scarico che sarà dimensionato secondo il valore limite pari all'ordine di grandezza della portata defluita nella condizione precedente alla urbanizzazione. Le sponde del bacino dovranno essere opportunamente sagomate e dovrà essere assegnata una pendenza della scarpa in funzione delle caratteristiche geologiche del terreno, onde garantire la stabilità delle sponde stesse. Il nuovo invaso di progetto dovrà garantire l'accumulo dei volumi sopra richiesti, fermo restando che l'eventuale chiusura o tombamento della rete di scolo esistente posta all'interno dell'area considerata dovrà essere supportata da un adeguato ripristino dei corrispondenti volumi di invaso superficiale. In funzione del tirante all'interno delle condotte (comandato dall'altezza della soglia di sfioro del manufatto di laminazione) sarà stabilita l'altezza massima del pelo libero all'interno del bacino di invaso. Deve essere garantito un franco di sicurezza tra il pelo libero del bacino e la quota superiore della sponda. La limitazione di portata nella sezione terminale, prima dello scarico nella rete idrografica, dovrà essere garantita da un manufatto di laminazione che funzioni preferibilmente in modo automatico e che limiti l'afflusso di portata ai valori corrispondenti alla situazione prima dell'intervento urbanistico. Tale manufatto idraulico per la laminazione delle acque meteoriche presenta nel fondo una apertura di dimensioni ridotte, tarata sul valore massimo di portata ammissibile, al fine di limitare la portata in uscita ai valori richiesti. I valori di portata ammissibili saranno valutati per ogni singolo caso. In questo tipo di dispositivo la portata che defluisce dalla luce di fondo è funzione dell'altezza idrica di monte (ed eventualmente di valle in caso di deflusso rigurgitato).</i>

Per i calcoli di portata, sezione del tubo e diametro della luce di scarico si rimanda alle formule presenti nello studio di compatibilità idraulica del PAT.

Si dovrà valutare lo stoccaggio temporaneo di acqua in serbatoi per riutilizzo successivo (irrigazione, antincendio, etc.). Tali serbatoi dovranno essere dimensionati in modo da contenere sia il volume

idrico del fabbisogno (antincendio, irrigazione, etc.) che il volume da invasare con tempo di ritorno 50 anni.

Non potranno considerarsi sistemi di accumulo le linee di trattamento della prima pioggia.

Parimenti si dovrà valutare l'utilizzo di volumi di accumulo interrati mediante vespaio ad alta capacità d'immagazzinamento, oppure mediante celle assemblate, che possono fungere anche da base dei parcheggi.

Nella fase della progettazione si deve adottare una distribuzione per livelli altimetrici relativi delle diverse tipologie di "strutture":

- abitazioni ed attività produttive saranno poste almeno a +20÷40 cm rispetto al piano stradale,
- il piano stradale sarà posto almeno a +10 cm rispetto ai parcheggi,
- i parcheggi saranno posti almeno a +10 cm rispetto ai giardini.

In questo modo si vengono a creare zone di invaso che potranno essere anche soggette ad allagamento (giardini e parcheggi), che in caso di precipitazioni critiche andranno comunque a salvaguardare gli edifici.

Per quanto riguarda le aree ricadenti in zone a criticità idraulica, come classificate dal competente Consorzio di Bonifica, le soglie d'imposta degli edifici ora citate dovranno essere maggiorate almeno fino a +40÷50 cm rispetto al piano stradale, che sarà anch'esso, come per i parcheggi, aumentato almeno di altri 10÷15 cm.

Prescrizioni dal parere di compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. 4695 del 11/04/2017:

Vista la condizione di fragilità idrologica e geologica territoriale e la conferma da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che una superficie considerevole di essa è soggetta, per sua natura, ad allagamenti dovuti al deflusso difficoltoso, dovranno essere apportate tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico e di probabile instabilità dei versanti come l'adozione di piani di imposta rialzati, laddove non si rechi danno alle aree limitrofe; sempre a tal proposito si sconsiglia, nei casi specifici, la costruzione di seminterrati e interrati.

in riferimento alle superfici di trasformazione con area inferiore ai 1 000 mq, si riporta quanto stabilito ai sensi della DGR 2948 del 06/10/2009:

"Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa, la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico, attestante che ricorre questa condizione".

A fronte di una possibile scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, nel rispetto delle direttive regionali, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione, precisa che:

- *per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici*

atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;

- il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - permeabilità;
 - posizione della falda nella stagione umida;
 - acclività del terreno;
 - presenza di potenziali piani di slittamento;
- qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il Consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicita in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; inoltre come da All.to A alla D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009 "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata" anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata.

Le aree depresse (adibite ad invaso) temporaneamente sommergibili, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione, devono dotarsi di manufatto di scarico (verso il ricettore finale). Esse dovranno essere provviste di vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. L'area medesima dovrà rispettare una naturalità ambientale attraverso variazioni altimetriche della morfologia dell'invaso medesimo; il fondo della vasca d'invaso deve avere una pendenza minima pari allo 0,1% verso lo sbocco dello scarico al fine di assicurare il completo svuotamento dell'area, del vano e delle tubazioni. La quota di fondo dell'invaso deve essere pari alla quota del pelo libero medio di magra del ricettore per permettere allo scarico di fondo di rilasciare la portata accumulata alla fine dell'evento piovoso; è sempre preferibile che lo svuotamento degli invasi avvenga in maniera naturale (tramite scarichi di fondo) senza l'ausilio di sistemi di pompaggio.

Per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:

- criticità idraulica propria dell'area,
- capacità di portata del reticolo idraulico,
- presenza di manufatti idraulici particolari,
- tipologia del terreno,
- livello di falda in fase umida,
- morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro).

Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica (con la compilazione dell'apposito modulo - scaricabile dal sito internet consortile- da inviare all'ufficio concessioni) congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata è necessario acquisire l'autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d'acqua di loro proprietà.

Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza del consorzio di bonifica, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete.

Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste svolgono infatti la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena.

Le acque meteoriche delle aree a parcheggio, non ricadenti in zone di protezione e opportunamente trattate ai sensi dell'Art. 39 del Piano Tutela delle Acque, potranno trovare una preliminare fase di smaltimento in una pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti del diametro di 200 mm alloggiate al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; al Consorzio di Bonifica dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Prescrizioni dal parere di compatibilità idraulica dell'Unità Organizzativa regionale Genio Civile di Vicenza prot. 149846 del 13/04/2017:

Il PI e le successive sue varianti dovranno sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, allo studio di Compatibilità analizzato con il PAT, a tutte le norme e indicazioni di settore (PAI, circolari, D.G.R., ecc.) ed alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde.

Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; in generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

Prescrizioni dal parere di compatibilità idraulica dell'Unità Organizzativa regionale Genio Civile di Vicenza prot.365646 del 17/08/2021 e prot. 0149304 del 31/03/2022 (primo PI):

Ogni superficie destinata alle opere di mitigazione idraulica dovrà essere vincolata in modo che ne siano definiti l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare nel tempo la destinazione come opera di drenaggio idraulico.

Ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche ed opportune attività di manutenzione dal richiedente, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta sia nello smaltimento delle acque meteoriche. Tali opere, relativamente all'art. 50, c. I, lett. h della LR n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" ed alla DGR n. 2948 del 06/10/2009 sono definite opere di urbanizzazione primaria e come tali vanno considerate e trattate.

Si suggeriscono i seguenti ulteriori accorgimenti di mitigazione idraulica:

- le aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale

arido permeabile e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;

- le nuove coperture ed aree pavimentate dovranno venire dotate di apposito sistema di linee fognarie per la raccolta delle acque meteoriche con scarico nei vicini corsi d'acqua o nelle fognature e nei sistemi (pozzi, ...) disperdenti esistenti in prossimità delle aree d'intervento;
- le nuove linee previste per la raccolta delle acque meteoriche siano sovradimensionate nel diametro rispetto ai normali standard locali.

Ai sensi del parere dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV) prot. n.3609 del 18/01/2022, espresso in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS del primo PI, si evidenzia che "le superfici scoperte e quelle destinate a parcheggio e a viabilità interna dovranno soddisfare i requisiti indicati all'art. 39 commi 3, 4, 5 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (Allegato A3 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e s.m.i.) per le parte riguardante il recapito finale, il trattamento delle acque di prima pioggia e l'estensione delle superfici impermeabilizzate (< a 2000 mq)".

titolo V**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE****art. 27 POTERI DI DEROGA**

Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI, Tavole, Norme Tecniche Operative non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

art. 28 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L 1902/1952 e smi.

In virtù delle misure di salvaguardia è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati.

Per le istanze edilizie protocollate alla data di adozione del PI e delle sue successive varianti sono sempre fatte salve le disposizioni vigenti all'epoca di presentazione.

Le varianti in corso d'opera alle istanze edilizie come sopra inoltrate, possono mantenere le disposizioni urbanistiche vigenti all'epoca di presentazione se specificatamente richiesto in domanda.

I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. È consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'art. 17 della L 1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

In pendenza dell'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo RET, per quanto non precisato nelle presenti NTO, si richiamano il Regolamento Edilizio vigente e le NTA di PRG, fatta salva la preliminare necessaria verifica della compatibilità di tali disposizioni anche con il PAT.

art. 30 NORME ABROGATE

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.