

**COMUNE DI CANARO**  
Provincia di Rovigo



**VARIANTE 2**  
**PI**

Elaborato

**2**

## **Norme Tecniche Operative**

**Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_**



**SINDACO**  
*Alberto Davi*

**Ufficio tecnico urbanistica**  
*Maura Previati*

**PROGETTO**  
*Francesco Sbeti - Sistema S.t.c*

**Collaboratori**  
*Giorgio Cologni*



Sistema s.t.p. Documentazione Ricerca Progettazione  
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

**Novembre 2021**



## NORME TECNICHE OPERATIVE

**INDICE:**

<b>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
<i>Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale</i>	<b>6</b>
<i>Art. 2 Contenuti del P.I.</i>	<b>6</b>
<i>Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI</i>	<b>7</b>
<i>Art. 4 Parametri Urbanistici ed edilizi</i>	<b>7</b>
<i>Art. 5 Definizione delle tipologie prevalenti</i>	<b>7</b>
<i>Art. 6 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente</i>	<b>8</b>
<i>Art. 7 Opere pertinenziali</i>	<b>9</b>
<i>Art. 8 Strutture precarie</i>	<b>9</b>
<i>Art. 9 Superficie fondiaria corrispondente</i>	<b>10</b>
<i>Art. 10 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse</i>	<b>10</b>
<i>Art. 11 Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (lr 50/2012)</i>	<b>10</b>
<b>TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>12</b>
<i>Art. 12 Strumenti di attuazione del P.I.</i>	<b>12</b>
<i>Art. 13 Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	<b>12</b>
<i>Art. 14 Credito edilizio</i>	<b>13</b>
<i>Art. 15 Registro Elettronico dei crediti edilizi (RECRED)</i>	<b>14</b>
<i>Art. 16 Perequazione</i>	<b>15</b>
<i>Art. 17 Compensazione urbanistica</i>	<b>16</b>
<i>Art. 18 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)</i>	<b>16</b>
<b>TITOLO TERZO DISPOSIZIONI PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENE</b>	<b>18</b>
<i>Art. 19 Norme per l'edilizia esistente</i>	<b>18</b>
<i>Art. 20 Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee</i>	<b>18</b>
<i>Art. 21 Destinazioni d'uso</i>	<b>18</b>
<i>Art. 22 Categorie di intervento</i>	<b>19</b>
<i>Art. 23 Zone B di completamento</i>	<b>22</b>
<i>Art. 24 B3 Aggregati abitativi rurali</i>	<b>23</b>
<i>Art. 25 Zona C - Residenziale di espansione</i>	<b>24</b>
<b>SCHEDE DELLE ZONE DI ESPANSIONE</b>	<b>26</b>
<i>Art. 26 Zone D produttive</i>	<b>27</b>
<i>Art. 27 Zona Ds - Agroindustriale</i>	<b>28</b>
<i>Art. 28 Lotti liberi</i>	<b>28</b>
<i>Art. 29 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico</i>	<b>29</b>

## NORME TECNICHE OPERATIVE

<b>Art. 30</b>	<b>Aree verdi intercluse</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO QUARTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA</b>		<b>33</b>
<b>Art. 31</b>	<b>Area agricola</b>	<b>33</b>
<b>Art. 32</b>	<b>Edificabilità residenziale</b>	<b>33</b>
<b>Art. 33</b>	<b>Interventi non residenziali in area agricola</b>	<b>34</b>
<b>Art. 34</b>	<b>Strutture agricolo-produttive</b>	<b>35</b>
<b>Art. 35</b>	<b>Ricoveri attrezzi</b>	<b>36</b>
<b>Art. 36</b>	<b>Recinzioni</b>	<b>36</b>
<b>Art. 37</b>	<b>Concimaie e vasche di stoccaggio liquami</b>	<b>36</b>
<b>Art. 38</b>	<b>Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo</b>	<b>37</b>
<b>Art. 39</b>	<b>Attività agrituristiche</b>	<b>37</b>
<b>Art. 40</b>	<b>Impianti per animali da affezione</b>	<b>37</b>
<b>Art. 41</b>	<b>Impianti alimentati da fonti rinnovabili</b>	<b>38</b>
<b>TITOLO QUINTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI</b>		<b>39</b>
<b>Art. 42</b>	<b>Vincoli e norme di tutela</b>	<b>39</b>
<b>Art. 43</b>	<b>Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità</b>	<b>39</b>
<b>Art. 44</b>	<b>Fasce di rispetto ferroviario</b>	<b>40</b>
<b>Art. 45</b>	<b>Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità</b>	<b>40</b>
<b>Art. 46</b>	<b>Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)</b>	<b>41</b>
<b>Art. 47</b>	<b>Depuratori</b>	<b>41</b>
<b>Art. 48</b>	<b>Elettrodotti</b>	<b>42</b>
<b>Art. 49</b>	<b>Cimiteri</b>	<b>42</b>
<b>Art. 50</b>	<b>Impianti di comunicazione elettronica</b>	<b>42</b>
<b>Art. 51</b>	<b>Vincolo sismico</b>	<b>42</b>
<b>Art. 52</b>	<b>Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua</b>	<b>43</b>
<b>Art. 53</b>	<b>Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923</b>	<b>43</b>
<b>Art. 54</b>	<b>Aree a vincolo ambientale</b>	<b>43</b>
<b>Art. 55</b>	<b>Vincoli monumentali</b>	<b>43</b>
<b>Art. 56</b>	<b>Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi</b>	<b>44</b>
<b>Art. 57</b>	<b>Gasdotto e fasce di rispetto</b>	<b>44</b>
<b>Art. 58</b>	<b>Discariche</b>	<b>45</b>
<b>TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>		<b>46</b>
<b>Art. 59</b>	<b>Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale</b>	<b>46</b>
<b>Art. 60</b>	<b>Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale</b>	<b>49</b>

---

NORME TECNICHE OPERATIVE

---

<b>Art. 61</b>	<b>Elementi della rete ecologica</b>	<b>50</b>
<b>Art. 62</b>	<b>Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi</b>	<b>50</b>
<b>Art. 63</b>	<b>Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici</b>	<b>51</b>
<b>Art. 64</b>	<b>Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica</b>	<b>51</b>
<b>TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>		<b>53</b>
<b>Art. 65</b>	<b>Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO</b>	<b>53</b>
<b>Art. 66</b>	<b>Norme di salvaguardia</b>	<b>53</b>
<b>Art. 67</b>	<b>Revoca del PRG vigente</b>	<b>53</b>
<b>Art. 68</b>	<b>Modifiche conseguenti a varianti legislative</b>	<b>53</b>

---

NORME TECNICHE OPERATIVE

## TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale

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

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

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.

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

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

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

### Art. 2 Contenuti del P.I.

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

TAV. 1	Vincoli e tutele e zonizzazione dell'intero territorio comunale, scala 1:5000
TAV. 2	Zonizzazione - Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 3	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 4	Norme Tecniche Operative;
Elaborato 5	Schede Beni culturali e ambientali modificate
Elaborato 6	Accordi pubblico privato ex art.6 lr 11/04 e accordi perequativi
Elaborato 7	Registro Elettronico dei Crediti (RECRED)
Elaborato 8	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Elaborato 9	Banca dati alfanumerica e vettoriale

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

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

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

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

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

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, indipendentemente dal tipo di indicazione, non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione. Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive

## NORME TECNICHE OPERATIVE

fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

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

### **Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI**

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

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PI.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

### **Art. 4 Parametri Urbanistici ed edilizi**

Le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale REC.

Nell'articolato delle presenti norme quando si fa riferimento a volume e altezza sono da intendersi rispettivamente volume urbanistico e altezza ai fini urbanistici disciplinati all'articolo 3 del REC.

### **Art. 5 Definizione delle tipologie prevalenti**

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare nel territorio del Comune di Canaro, sono riconoscibili le seguenti tipologie.

#### **TIPOLOGIE ESTENSIVE:**

**Isolata:** è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. ai 1.500 mc. ed è tipico della categoria catastale del villino.

La definizione tipologica non attiene al numero degli alloggi che pertanto possono essere superiori all'unità.

**Binata:** è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria mediamente non supera i 2000 mc.; per quanto riguarda il numero degli alloggi esso può essere superiore all'unità, per ogni singolo modulo.

**Schiera:** è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, dal quale per altro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento fra i singoli moduli edilizi.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

La schiera può essere del tipo composto quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

**TIPOLOGIE CONDOMINIALI:**

**A blocco:** è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti, rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.

**In linea:** è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto ad altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari, e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.

**Composta:** è quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

**Art. 6 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi del DPR 380/2001 sono così definiti:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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

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

e) "recupero di ruderi", gli edifici in condizioni precarie individuati con apposita simbologia nelle planimetrie del PI possono essere demoliti e ricostruiti anche su un sedime diverso da quello

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

originario a condizione che non vi sia aumento di volume, che il nuovo sedime sia limitrofo ad altre costruzioni esistenti, che non vi siano condizioni di vincolo e comunque su parere favorevole dell'ufficio tecnico.

**Art. 7 Opere pertinenziali**

Ai sensi dell'art. 3, lett. e 6, del DPR 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza.

Affinché un'opera sia qualificata come pertinenza, e quindi non essere una nuova costruzione, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- a) deve preesistere una costruzione principale, legittimamente edificata;
- b) la costruzione principale deve essere già completa in sé: la pertinenza deve essere non indispensabile, ma soltanto utile (altrimenti l'opera, come parte essenziale dell'edificio principale, ne seguirebbe ovviamente la disciplina);
- c) l'opera non deve costituire unità immobiliare autonoma ma, accessorio indiretto dell'abitazione principale;
- d) deve esaurire la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale (deve essere, oggettivamente, logicamente ed economicamente, utilizzabile solo per il servizio della costruzione principale);
- e) le dimensioni devono essere contenute e proporzionate, sia in assoluto sia in relazione a quelle dell'edificio principale, tali da non alterare in modo significativo l'assetto edilizio e del territorio;
- f) la ubicazione deve essere tale da rendere evidente la funzione di servizio esclusivo;
- g) non deve avere autonomo valore di mercato.

Fatte salve tali caratteristiche, la consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR n. 380/2001 e comunque non deve superare i 100mc..

Non sono considerate pertinenze le opere realizzate in ampliamento di edifici ricadenti nelle zone prevalentemente destinate ad attività economiche ed agricole che possono permettere lo stazionamento o comunque risultano idonee alla presenza di personale o consentono di essere utilizzate come magazzino o deposito.

**Art. 8 Strutture precarie**

Ai fini della ricorrenza della precarietà di una costruzione, occorre valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva e intrinseca destinazione naturale. Pertanto, qualora i manufatti alterino lo stato dei luoghi e difettando del carattere di assoluta precarietà siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo si è di fronte ad un aumento di carico urbanistico e l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire.

Tutte le seguenti condizioni devono essere verificate ai fini del riconoscimento della precarietà il manufatto:

- a) non deve comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi;
  - b) deve essere destinato a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
  - c) deve avere caratteristiche tali (dimensionali, strutturali, etc.) da consentire la facile asportabilità.
- Per le strutture precarie non si applica la disciplina delle distanze di cui all'art.4 lettera g) e h) delle NTO a condizione che:

- rispettino le norme dettate dagli artt.873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti o sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini e per costruzioni in aderenza;
- non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti di igiene e Sanità;
- non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del Codice della Strada.

**Art. 9 Superficie fondiaria corrispondente**

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente, nel rapporto stabilito dal relativo indice. A tale fine, ad ogni richiesta di permesso di costruire, deve essere allegata una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori.

La superficie fondiaria minima così determinata, non più utilizzabile per successivi interventi edificatori, è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

Al momento del rilascio del titolo abilitativo, la proposta di vincolo deve essere inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui mappali (o sui mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona; per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente in vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima, quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti, allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente. Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altra proposta di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica regolare e chiusa.

**Art. 10 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse**

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari. Nel caso che il permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio è subordinato al formale consenso all'utilizzazione prevista da parte dei restanti proprietari. Tale consenso deve costituirsi attraverso la sottoscrizione degli elaborati e la presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

**Art. 11 Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (Lr 50/2012)**

In riferimento a quanto prescritto dalla Lr 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal relativo "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.

L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 mq e non ubicati all'interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq è compatibile con tutte le ZTO ad esclusione della ZTO "E" e dei lotti che si affacciano su via Roma, in quest'ultima sono consentiti solo esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell'attività nella misura di 0,5 mq ogni mq di superficie

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

commerciale con minimo (12,5 mq) un posto auto; l'Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la monetizzazione.

L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 2500 mq è compatibile con le ZTO "D" così come perimetrata nelle planimetrie del PI.

Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

Nel territorio comunale non sono previsti ambiti compatibili con l'apertura di grandi strutture di vendita.

## TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 12 Strumenti di attuazione del P.I.

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

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

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

#### Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

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

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza degli edifici
- altri parametri definiti dal PI;

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

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

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

### Art. 13 Accordi tra soggetti pubblici e privati

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

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

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

Gli ambiti soggetti ad accordo ai sensi del presente articolo e recepiti dal PI sono identificati nelle planimetrie di piano con una lettera che rinvia ai contenuti e alle prescrizioni dell'accordo.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano. Gli accordi sono allegati alle presenti norme.

**Art. 14 Credito edilizio**

Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della LR 11/2004 e dalla LR 14/2019. Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
- a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;
- a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo
- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
- edifici anche parzialmente abusivi;
- edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo
- edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità
- edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
- edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.

L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.

Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:

- per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
- in aderenza o sopraelevazione
- in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume
- ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.

Le modalità di quantificazione del credito sono stabilite in applicazione della LR 14/2019 e dei relativi

**Criteria**

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie utile netta ( $f$ ):

- per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
- $f + 100\%$  se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:
- 50% da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
- 100% da residenziale a residenziale.

All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.

Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti che il PI dovrà istituire.

I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	A	B	C	D
<b>A - Canaro</b>	1	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
<b>B - Paviolo</b>	0,8	1	1	Non ammesso
<b>C - Garofolo/Vallone</b>	0,6	0,8	1	Non ammesso
<b>D - Zona agricola</b>	0,6	0,6	0,6	1

### Art. 15 Registro Elettronico dei crediti edilizi (RECRED)

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della LR11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della LR11/2004, nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019.

Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

L'istituzione del RECREd assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "Sezioni":

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

Ciascuna sezione del RECREd è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

I "Crediti Edilizi" iscritti nel RECREd sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECREd a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del PUA), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECREd.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECREd del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso il RECREd dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i "Dati relativi al saldo del credito"), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECREd che ne attesta l'estinzione.

## Art. 16 Perequazione

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

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

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

Ogni anno, in base ai valori del mercato delle aree edificabili pubblicato dal Comune ai sensi dell'art. 5 del D.Lg. n. 504/92 "tariffe minime omogenee", la quota perequativa da cedere al comune - sotto forma di aree, opere o monetizzata - viene così determinata:

**quota perequativa**

= (valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano - valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica)/2

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Per gli interventi soggetti a perequazione, saranno definite le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nel PAT.

Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.

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

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

**Art. 17      Compensazione urbanistica**

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

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

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

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 14 e nell'art. 52 delle NTA del PAT.

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

**Art. 18      Sportello unico delle attività produttive (SUAP)**

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

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

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

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

- a) nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.

---

NORME TECNICHE OPERATIVE

---

- c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- d) Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

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

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

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

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

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

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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**TITOLO TERZO DISPOSIZIONI PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENE****Art. 19 Norme per l'edilizia esistente**

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, comma 2, del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI.

Per le costruzioni accessorie in regola con le norme urbanistiche e per quelle sanate ai sensi della L 47/1985, L 724/1994 e L 326/2003 sono consentiti interventi di ricomposizione e trasposizione dei volumi in accorpamento a edifici esistenti, anche in deroga agli indici edilizi di zona e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati.

**Art. 20 Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee**

Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO):

Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento

Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento

Zona B3 - Aggregati abitativi rurali

Zona C - Residenziale di espansione

Zona D1 - Produttiva esistente

Zona D2 - Produttiva di espansione

Zona Ds - Agroindustriale

Zona F1/A ed F1/B - Zona per l'istruzione esistente e di progetto

Zona F2/A ed F2/B - Zona per attrezzature di interesse comune, esistente e di progetto

Zona F2/C - Zone per attrezzature di interesse sanitario per animali

Zona F3.1/A ed F3.1/B - Verde pubblico esistente e di progetto

Zona F3.2/A ed F3.2/B - Verde attrezzato esistente e di progetto

Zona F3/3 Diaframmi alberati

Zona F4/A ed F4/B - Parcheggi esistenti e di progetto

Zona F4/C - Parcheggi privati

Zona AT/A e AT/B - Zona per attrezzature tecnologiche esistente e di progetto Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore

**Art. 21 Destinazioni d'uso**

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

**1. Zone prevalentemente residenziali**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012, pubblici esercizi
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio
- Turistico e ricettiva

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.  
Sono escluse:
- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe ;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- discoteche, sale da ballo, ecc..

**2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche**

Nelle Zone D sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Artigianale
- Industriale
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012, pubblici esercizi
- Attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e/o bevande
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Turistica e ricettiva
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 600 (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva.

**3. Zone prevalentemente destinate all'agricoltura**

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della L.R. 111/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa. Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

**Art. 22      Categorie di intervento****RS/1 E RS/2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI GRADO 1 E 2**

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di restauro (DPR 380/2001), ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il **grado 1** contraddistingue gli edifici soggetti a vincolo ex L. 42/2004, per i quali si dovrà preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Soprintendenza.

Il **grado 2** contraddistingue i fabbricati molto significativi sotto il profilo architettonico ed ambientale, ma non soggetti a vincolo ex L. 42/2004. In entrambi i casi dovrà essere prodotta una nutrita documentazione di analisi, con piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, con ricerca storica e con documentazione fotografica di dettaglio.

**RTE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento DPR 380/2001, quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi formali più significativi sia esterni che interni all'organismo edilizio preesistente, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In relazione al diverso grado di protezione gli edifici, sono previste tre categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE****RTE/1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1**

Fatte salve le premesse generali sono ammessi gli interventi già precisati nel restauro ed inoltre:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta con variazione massima di 30 cm., purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ricostruzione;
- g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico- ambientale.

Per quanto riguarda il precedente punto c), circa la possibile sostituzione con materiali attuali, si precisa che dovrà essere prodotta come analisi una documentazione precisa (con documentazione fotografica) che accerti i tipi, i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche formali di interesse architettonico da conservare (volte, cassettoni, decorazioni, stucchi, ecc.), nel qual caso dovrà essere effettuato il puro ripristino dei solai ed esclusa la sostituzione.

Deve inoltre essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi presenti in aderenza all'edificio o nell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda i sottotetti valgono le norme specificate per la categoria del restauro, RS/1 e RS/2.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

**RTE/2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RTE/1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a. ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi, cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b. interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote di imposta, con variazione massima di 60 cm., purchè ciò non comporti pregiudizio alla morfologia dei prospetti;
- c. riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- d. la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli elementi superfetativi, il cui volume può essere recuperato con le modalità di seguito precisate.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

**RTE/3 - Ristrutturazione edilizia di grado 3**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RTE/2, sono ammessi interventi di completo svuotamento dell'organismo preesistente, anche con eventuale demolizione e ricostruzione in toto e con il mantenimento della tipologia originaria. L'intervento di ristrutturazione può comportare modifiche all'imposta dei solai e della linea di gronda, che potrà essere sopraelevata rispetto all'esistente di un massimo di 80 cm., qualora esista una delle seguenti condizioni:

- a. preesista un ultimo piano, ancorché di altezze interne non utilizzabili e la sopraelevazione consenta il raggiungimento di un'altezza interna di ml. 2,70.;
- b. esistano sull'area volumi superfetativi da demolire e da ricomporre.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 3, dovranno inoltre eliminare o quanto meno ridurre gli elementi in contrasto, ripristinando i caratteri dell'edilizia locale di valore ambientale.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede.

**Deroga alle distanze**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti, qualora sia mantenuto inalterato il sedime preesistente.

**Forometria**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 1, grado 2 e grado 3, i materiali e la forometria dovranno riproporre quelli originari.

**Ricomposizione del tessuto edilizio**

Le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione al diverso grado di protezione, sono previste quattro categorie di intervento.

**DR/1 - DEMOLIZIONE CON RIPROPOSIZIONE TIPOLOGICA**

E' sempre ammessa la demolizione con riproposizione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento di ristrutturazione edilizia di grado 3 (RTE/3).

E' inoltre ammessa la ricomposizione volumetrica di corpi aggiunti, con accorpamento su di un lato o sul retro del volume principale, sulla base di una rilettura delle mappe storiche.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento su strada del corpo principale, qualora risultante di vecchia datazione.

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati, essa dovrà corrispondere a quella preesistente; è concesso un aumento di altezza con un massimo di 80 cm. negli edifici categorizzati con RTE/3.

E' altresì consentito un aumento massimo di 80 cm. dei sottotetti qualora ciò consenta di raggiungere un'altezza netta media di m.2,40.

In ogni caso non è possibile superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti soggetti a RS e RTE/1, a meno che già l'edificio soggetto a DR/1 non presenti precedentemente un'altezza superiore.

La volumetria della ricomposizione dovrà corrispondere a quella preesistente, comprensiva degli eventuali corpi aggiunti in muratura ed escluse le superfetazioni a carattere provvisorio (tettoie, pensiline, ecc.); l'adeguamento delle altezze interne ai minimi abitabili non è conteggiata ai fini della volumetria e della distanza, limitatamente ad un massimo di 80 cm.

Nel caso di tipologie non residenziali (laboratori, officine, ecc.) il volume esistente potrà essere recuperato mediante la realizzazione di edifici residenziali con altezza massima di due piani.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

**NORME TECNICHE OPERATIVE****DR/2 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA**

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto dei volumi preesistenti, escluse le superfetazioni precarie (pensiline, tettoie, ecc.) e con ubicazione planimetrica da definire in relazione ad una reinterpretazione storica della zona.

In entrambe le categorie DR/1 e DR/2 il progetto edilizio potrà essere preceduto da una richiesta preventiva contenente lo studio e le indicazioni plani volumetriche proposte, nonché il raffronto comparato delle mappe storiche relative all'area oggetto di intervento.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

**D - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

E' prescritta la demolizione dell'edificio senza ricostruzione alcuna.

**Deroga delle distanze**

Negli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1) e con ricomposizione volumetrica (DR/2), è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento alle distanze preesistenti, qualora sia mantenuto inalterato il sedime preesistente.

**Art. 23 Zone B di completamento****Norme comuni**

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Non saranno comunque consentite edificazioni di volumetria superiore a mc.

1.500 in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza > a ml. 6,00 con servitù di passaggio codificata, e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml. 10, da realizzare con le modalità dell'art. 11 della L. 10/1977.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità è data esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente.

Preesistenze: per gli edifici residenziali esistenti, l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, è sempre ammesso, anche in difformità all'applicazione della densità edilizia fondiaria, dalle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, scale, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. E' vietata la realizzazione di scale esterne al corpo di fabbrica.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

**Zona B1 - residenziale semiestensiva di completamento**

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, binato, a schiera o condominiale con numero di alloggi non superiore a 6.
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare 2,0 mc/mq.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 9,50.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.
- Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00; può essere consentita una distanza inferiore, per uniformarsi ad allineamenti preesistenti.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

**Zona B2 - residenziale estensiva di completamento**

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera o condominiale.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc./mq. per il capoluogo e ad 1,2 mc./mq. per Garofolo e Vallone.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre a piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza.
- Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

**Art. 24 B3 Aggregati abitativi rurali**

Il PI identifica gli aggregati abitativi rurali avendo attenzione alla salvaguardia del contesto agricolo, alla presenza di abitazioni stabili e di collegamenti viari sufficienti.

In tali ambiti sono ammesse categorie di intervento edilizio finalizzate al mantenimento ed alla realizzazione degli specifici caratteri dell'aggregato agricolo, oltre che alla incentivazione dell'accorpamento e riorganizzazione delle preesistenze, comprese le destinazioni d'uso connesse alla residenza.

L'indice fondiario è di 0,5 mc./mq., con il limite massimo di 800 mc. per la tipologia unifamiliare e di 1.200 mc. per quella binata.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a. gli interventi consentiti devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, così come precisato al successivo Art. 32;
- b. gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- c. il rilascio del certificato di agibilità per le nuove costruzioni è subordinato all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione.

Si applicano inoltre i seguenti indici:

- - Altezza massima: ml. 8,50;
- - Distanza per gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità è data esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente;

- Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.
- Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze fra i fabbricati;
- - Distacco dalle strade: non inferiore a ml. 5,00;

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati.

**Art. 25 Zona C - Residenziale di espansione**

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente Art. 21 delle presenti Norme.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo, con le modalità previste dalla Lr 11/04, la cui dimensione minima attuativa è indicata nelle singole schede dei comparti, riportate alle pagine seguenti.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dall'Art. 5 delle Norme Tecniche del PAT.

Nell'ambito delle previsioni progettuali degli strumenti urbanistici attuativi, è comunque richiesta, oltre che la definizione planivolumetrica, anche la precisazione dei caratteri morfologici delle nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda:

- a. tipologie residenziali e schemi di aggregazione, anche in relazione ai corpi di servizio per garage;
- b. tetti: pendenze, forme e materiali;
- c. finiture varie: balconi, terrazze, parapetti, cornici, bancali, colori delle pareti;
- d. forometria base di riferimento con moduli-tipo delle aperture.

Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella precisazione di schermi alberati all'interno dei lotti, nonché in corrispondenza delle aree di parcheggio, definendone l'ubicazione e le essenze, che dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera e condominiale.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria.
- Non sono consentiti piani interrati o seminterrati.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade di larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00 e a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6 metri non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega, superiore o uguale a due.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, scale, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. E' vietata la realizzazione di scale esterne al corpo di fabbrica.

Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50%, in applicazione dell'indice fondiario.

E' obbligatorio realizzare per ogni unità abitativa un posto auto coperto per il quale non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

## SCHEDE DELLE ZONE DI ESPANSIONE

**Zona C/1 Capoluogo (ex C2/2)**

Superficie territoriale residenziale	19.000 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	19.000 mc
Abitanti teorici	127
Tipologie da prevedere	Eventuali tipologie condominiali dovranno essere previste nelle zone interne evitandone la percezione visiva a contatto con la campagna
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 127x30=3.800 mq

**Zona C/2 Capoluogo (ex C2/5)**

Superficie territoriale residenziale	12.300 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	12.300 mc
Abitanti teorici	82
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in questa zona sono escluse le tipologie condominiali
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 82x30=2.460 mq

**Zona C/3 Mezzavia (richiesta Colognesi)**

Superficie territoriale residenziale	3.550 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,0mc/mq
Volumetria massima	3.550 mc
Abitanti teorici	24
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in tale zona sono escluse le tipologie condominiali
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 24x30=720 mq

**Zona C/4 Capoluogo (ex C1 interclusa)**

Superficie territoriale residenziale	2.154 mq
Indice di edificabilità territoriale	1,2 mc/mq
Volumetria massima	2.585 mc
Abitanti teorici	17
Tipologie da prevedere	Ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo, in tale zona la tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale con massimo di 4 alloggi. L'altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 8,50.
Dotazioni urbanistiche	Abitanti x 30mq = 17 x30= 510 m

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Art. 26 Zone D produttive****Norme comuni**

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Alle domande di concessioni edilizie si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente e rientrare nei parametri di legge; si richiamano in merito tutte le leggi vigenti in materia di tutela ambientale.

**Zona D1 - produttiva esistente**

Le zone D1 sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, presenti sul territorio con carattere puntiforme.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 20,00 per la S.S. e ml. 10,00 per le altre strade; qualora preesistano volumi a distanze inferiori, può essere autorizzato l'allineamento con le preesistenze, fino ad un minimo di ml. 10,00 per la S.S. e ml. 5,00 per le altre strade.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

**Zona D2 - produttiva di espansione**

Le zone D2 sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standards, così come previsto dalla LR 11/04

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00 e a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.
- - Diaframmi alberati: in corrispondenza delle parti prospicienti la Strada Statale, nonché di quelle a contatto con la campagna, è richiesta la piantumazione di schermi alberati di medio ed alto fusto, costituiti da essenze locali, a costituire uno schermo antirumore ed antinquinamento, nonché per ridurre l'impatto ambientale determinato dalle edificazioni produttive.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Art. 27 Zona Ds - Agroindustriale**

In questa zona è consentita l'edificazione di impianti speciali al servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento di prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

Si applicano gli indici stereometrici della zona D1 - Produttiva esistente a carattere puntiforme.

L'eventuale realizzazione di nuovi impianti deve prevedere la realizzazione degli standard minimi previsti dalle presenti norme.

**Art. 28 Lotti liberi**

Nei lotti liberi identificati nelle planimetrie del PI all'interno delle ZTO B e C con una specifica simbologia valgono le destinazioni d'uso e le norme previste dall'Art. 21.

Nei lotti liberi identificati nelle planimetrie del PI all'interno delle ZTO D con una specifica simbologia valgono le destinazioni d'uso e le norme previste dall'Art. 26 D2 zone produttive di espansione.

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.

Di seguito si riporta l'elenco con numero identificativo corrispondente al lotto sulla tavola di piano con la relativa volumetria edificabile.

**Lotti liberi con destinazione residenziali**

INDIVIDUAZIONE LOTTO	LOCALIZZAZIONE			VOLUME MASSIMO REALIZZABILE MC
	foglio	mappale	zona	
1LR	17	809	Capoluogo	1249
2LR	17	811	Capoluogo	1458
3LR	25	262	Canaro Sud	886,50
4LR	25	378	Borgo Nuovo	1061
5LR	25	380	Borgo Nuovo	1061
6LR	25	393	Borgo Nuovo	1130
7LR	25	394	Borgo Nuovo	1125
8LR	33	621	Vallone via Toti	1139
9LR	33	689	Vallone via Toti	1148
10LR	33	696	Vallone via Toti	835
11LR	33	693	Vallone via Toti	1167
12LR	33	692	Vallone via Toti	886
13LR	33	691	Vallone via Toti	896

Per quanto non precisato valgono le indicazioni contenute nelle presenti norme per le zone C,

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Lotti liberi con destinazione produttiva**

INDIVIDUAZIONE LOTTO	LOCALIZZAZIONE			Superficie Fondiarie	Rapp. di Copertura	H massima
	foglio	mappale	zona			
1LP	26	160	Vallone II	1760	50% Sf	8 m
2LP	26	161	Vallone II	1760	50% Sf	8 m
3LP	26	190	Vallone II	2155	50% Sf	8 m
4LP	26	106	Vallone II	1909	50% Sf	8 m
5LP	26	107	Vallone II	1952	50% Sf	8 m

Tali interventi sono soggetti a convenzione

**Art. 29 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico**

Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:
  - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
  - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

**ZONA F1/A e F1/B – ZONE PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO**

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode. Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

**ZONA F2/A e F2/B – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, ESISTENTI E DI PROGETTO**

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: Non può essere inferiore a 10,00 ml. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità è data esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

**ZONA F2/C – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE SANITARIO PER ANIMALI**

Le zone per attrezzature di interesse sanitario per animali sono destinate ad attrezzature sanitarie, e all'ospitalità temporanea per animali, compresi gli animali selvatici.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri delle Zone F2A e F2B

**F3.1/A e F3.1/B – VERDE PUBBLICO ESISTENTE E DI PROGETTO**

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro e ricreative, di modesta entità. In tali zone potranno essere realizzati anche impianti sportivi, purché non recintati, allo scopo di consentirne un uso polivalente, con particolare attenzione al verde pubblico.

**ZONA F3.2/A e F3.2/B – VERDE ATTREZZATO ESISTENTE E DI PROGETTO**

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
- Altezza massima: ml. 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi.
- Parcheggi primari: 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standards di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

**ZONA F3/3 – DIAFRAMMI ALBERATI**

La previsione dei diaframmi alberati nelle zone A, B, C e D è volta ad unificare con quinte di verde arborato la percezione di aree retrostanti eterogenee, migliorandone la percezione sotto il profilo ambientale.

Per le zone D e C, congiuntamente allo strumento attuativo o al progetto edilizio, dovrà essere presentata una planimetria, nella quale siano precisate le piantumazioni da effettuare all'interno del

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

lotto, in corrispondenza delle indicazioni grafiche presenti sulle planimetrie di PI o sui lati dei lotti liberi e/o a contatto con la zona agricola.

Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 a 6 metri; le essenze arboree da utilizzare saranno di tipo autoctono ed esemplificativamente potranno essere dei seguenti tipi: aceri, lauri, betulle, carpini, faggi, frassini, gelsi, pioppi, salici, ecc.

**ZONA F4/A E F4/B – PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO**

I parcheggi pubblici esistenti della rete stradale sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

Nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mq. per abitante da insediare.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50, limitatamente al 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 30% della superficie necessaria.

**ZONA F4/C – PARCHEGGI PRIVATI**

I parcheggi privati, contraddistinti da notazione F4/C, hanno vincolo di destinazione e sono ad esclusivo servizio dell'attività commerciale o produttiva, cui si riferiscono; tali superfici non costituiscono dotazione urbanistica

**ZONA F4/D - TURISTICA - ATTRACCO FLUVIALE**

La zona di cui al titolo è prevista in un ambito in cui le particolari caratteristiche delle arginature e dei fondali, consentono la presenza di un approdo per natanti fluviali da diporto.

In ogni caso, gli impianti e le attrezzature dovranno essere realizzate su una struttura galleggiante. E' ammessa la formazione di un solo edificio fisso, in zona arginale o golenale da utilizzarsi per attività di ristoro e/o piccolo rimessaggio, per una volumetria massima complessiva di mc. 300.

Le richieste di autorizzazione per la formazione delle opere dovranno essere accompagnate da nulla osta dell'AIPO.

Potrà essere consentita la formazione di un deposito carburante per rifornimento delle imbarcazioni purché siano garantite le relative norme di sicurezza e gli impianti siano espressamente autorizzati oltre che dall'AIPO anche dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che, con l'ultimazione dei lavori, dovrà dichiararne la conformità con uno speciale collaudo.

Al momento del ritiro del titolo abilitativo dovrà essere sottoscritto dai richiedenti uno specifico impegno, regolarmente registrato e trascritto, che garantisca la rimozione in qualsiasi momento, degli impianti e/o edifici (galleggianti e fissi) a proprie cure e spese.

Tale richiesta, finalizzata alla eventuale attuazione di lavori pubblici o alla salvaguardia della pubblica incolumità potrà essere fatta sia dalla Amministrazione Comunale di Canaro che dall'AIPO. Tutti i progetti dovranno dimostrare, anche con specifiche relazioni, le misure adottate per evitare l'inquinamento dell'aria e dell'acqua.

**ZONE AT/A e AT/B – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO**

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata all'attento esame dei progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

**Art. 30      Aree verdi intercluse**

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel limite massimo di 50 mq. di superficie e nel rispetto delle alberature esistenti.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**TITOLO QUARTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA****Art. 31 Area agricola**

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

**Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola**

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

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

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

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

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'Art. 59.

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

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

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

**Art. 32 Edificabilità residenziale**

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui Art. 31.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Ai sensi dell'art 44 comma 5 della LR 11/2004 per tutti gli edifici destinati a case di abitazione è ammesso l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.

### **Art. 33 Interventi non residenziali in area agricola**

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

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

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

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

#### **Art. 34 Strutture agricolo-produttive**

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

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

Annessi rustici:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - altezza massima                 | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini            | = 5,00 ml.   |
| - distanza da fabbricati di terzi | = 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;   |

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- |  |   |
|--|---|
| - altezza massima                                  | =inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini                             | = come da normativa vigente   |
| - distanza da edifici residenziali di terzi        | = 20,00 ml  |
| - distanza dagli edifici residenziali in proprietà | = ml 5,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali   |

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43,

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

comma 2, lettera e) della LR 11/04. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre stagionali mobili, destinate a uso temporaneo, prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,50 m) possono essere installate liberamente purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e pvc per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, in numero anche maggiore ad uno per azienda se necessari, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 250 (rapporto lunghezza/larghezza in funzione necessità di movimentazione interna);
- stoccaggio massimo q.li 500;
- pavimento in battuto di terra e/o ghiaia e/o stabilizzato;

Gli interventi potranno essere realizzati su richiesta dell'interessato mediante compilazione di un modello corredato della documentazione di rito (planimetria catastale, documentazione fotografica, schema costruttivo, piano aziendale approvato da AVEPA redatto da un tecnico abilitato, ecc.).

Queste strutture, non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse, ivi compresa la messa in pristino dell'area su cui erano state erette, nel momento in cui le stesse non risultino più necessarie alla conduzione del fondo.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Nel caso in cui dette strutture fossero realizzate in area sottoposta a vincoli ambientali, dovranno essere mitigate da una struttura vegetale di mascheramento (siepe, filare, siepe e filare) da realizzarsi verso la zona generante il vincolo.

### **Art. 35 Ricoveri attrezzi**

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricoli professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno realizzati in legno e pertanto di palese removibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 10 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

### **Art. 36 Recinzioni**

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari (escluso il c.a.), in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a ml. 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a ml. 1,40.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i ml. 1,80; se realizzate in muratura non potranno superare ml. 1,40.

### **Art. 37 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami**

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrare.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5., dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

**Art. 38      Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

Ai sensi dell'art. 44 della Lr 11/2004 sono sempre consentiti, purché eseguiti nel mantenimento o ripristino integrale della tipologia delle zone agricole, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

I manufatti agricoli produttivi, non costituenti beni ambientali e quindi non schedati, qualora non siano più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere utilizzati con interventi di ristrutturazione ad uso residenziale, anche con parziali demolizioni, così come precisato nelle singole schede con notazione **E/an**; tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle tipologie e materiali prescritti per le zone agricole; inoltre, dovranno essere osservate le precisazioni di dettaglio contenute nelle singole schede in presenza di manufatti con residue valenze ambientali.

Tali schede hanno prevalenza rispetto alla normativa del presente Titolo Quarto.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'Art. 16 delle presenti norme.

**Art. 39      Attività agrituristiche**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004 art. 44.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

**Art. 40      Impianti per animali da affezione**

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici intensivi per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella Lr 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della Lr 11/04.

**Art. 41      Impianti alimentati da fonti rinnovabili**

In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quelle individuate nella citata DGR.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**TITOLO QUINTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI****Art. 42 Vincoli e norme di tutela**

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

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

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

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

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

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

**Art. 43 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità**

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

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

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

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

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

A norma dell'art. 36 della Lr n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 14 delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della Lr n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Sono prescritti i seguenti indici:

- rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area zonizzata;
- altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a ml. 7,00;
- distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a ml. 10,00;
- distanza dalle strade: quella individuata nelle planimetrie di PI ed in ogni caso non inferiore a ml. 40,00, escluso le pure strutture di rifornimento che potranno distare fino ad un minimo di ml. 20,00.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Art. 44 Fasce di rispetto ferroviario**

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente, nonché le opere di carattere strettamente funzionali alla ferrovia.

**Art. 45 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità**

Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie:

1. Canali consortili irrigui: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
2. Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
3. Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile.
4. Fiume Po, una fascia di profondità di almeno metri 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m 100 dal limite esterno della zona golenale

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- a) 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, purchè legittimi;
- b) copertura di scale esterne;

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 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;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) 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 nonchè l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
- b) copertura di scale esterne esistenti;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 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;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

#### **Art. 46 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)**

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, adottato dall'AIPO con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 26.4.2001. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI.

#### **Art. 47 Depuratori**

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

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento. Per le aree già urbanizzate sono consentite le indicazioni previste nei singoli lotti liberi.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

**Art. 48 Elettrodotti**

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita lacuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

**Art. 49 Cimiteri**

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

Per le aree già urbanizzate sono consentite le indicazioni previste nei singoli lotti liberi.

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

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

**Art. 50 Impianti di comunicazione elettronica**

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

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

**Art. 51 Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

**Art. 52 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua**

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

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona

stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 14.

**Art. 53 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923**

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

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

**Art. 54 Aree a vincolo ambientale**

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, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

**Art. 55 Vincoli monumentali**

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 14 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

**Art. 56 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi**

L'art. 44 della legge regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnico intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte..

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

**Art. 57 Gasdotto e fasce di rispetto**

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE****Art. 58      Discariche**

Le discariche sono normate dal Dlgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU)
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.

## TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

### **Art. 59 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale**

Gli edifici di pregio presenti nel territorio comunale, opportunamente schedati appartengono a quattro tipologie per le quali sono previste le tutele di seguito prescritte.

#### **Edifici vincolati ex lege 42/2004 (A1 schede B)**

Sono edifici di grande interesse storico, architettonico ed artistico, con vincolo notificato, di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte originaria, oppure di proprietà pubblica da oltre settant'anni. Gli interventi di restauro consentiti per i singoli edifici dovranno preventivamente ottenere il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

La descrizione degli interventi esposta nelle Schede, assume valore puramente indicativo.

#### **Edifici da salvaguardare entro aree zonizzate (A2 schede B)**

Per tali edifici, per i quali è stata predisposta Scheda di dettaglio, tutti gli interventi da effettuare, ancorchè minimi, dovranno sempre dimostrare di essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi, con disegni e fotografie sia dell'insieme che dei dettagli. In caso di edifici soggetti a GP1 e GP2, è richiesta una documentazione particolareggiata degli interni, corredata di fotografie, volta ad accertare preventivamente la permanenza di elementi da salvaguardare.

Interventi consistenti e ricomposizioni volumetriche, dovranno essere previsti con lo strumento attuativo del Piano di Recupero, qualora prevedano interventi diversi da quelli precisati nelle singole schede; gli interventi precisati nelle singole schede sono invece consentiti senza il ricorso allo strumento attuativo.

Inoltre, si potrà intervenire con permesso di costruire, nel rispetto di quanto esposto nelle singole schede, nei seguenti casi:

- a. quando si tratti di interventi interni anche di ristrutturazione globale, su strutture orizzontali e verticali, che non intacchino l'assetto volumetrico complessivo esterno e senza alterare il numero dei piani;
- b. si tratti di demolizioni di superfetazioni e volumi aggiunti, senza alcun significato ambientale, chiaramente leggibili come tali;
- c. quando l'intervento interno richieda anche modificazioni della forometria, si dovrà operare tenendo presente di:
  - adeguare le finestre su strada e quelle preesistenti di carattere ambientale sul fabbricato stesso o a quelle dei fabbricati attigui che presentino caratteri ambientali tipici;
  - si dovranno opportunamente mettere in risalto aperture antiche qualora ne esistano le tracce, sui vari fronti del fabbricato;
- d. è possibile utilizzare i locali con altezza minima abitabile di ml. 2,40; qualora non sia possibile raggiungere tale altezza minima, neppure con la traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile indipendente di tali ed essi potranno essere aggregati al piano sottostante;
- e. è possibile inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente, anche per il primo bagno;
- f. è possibile modificare la linea di gronda di una limitata parte di edificio, per uniformarla ad eventuali linee di gronda già consolidate; tale possibilità è ammessa avendo come obiettivo il miglioramento del prospetto sotto il profilo ambientale;
- g. è necessario usare materiali di finitura (intonaci, coppi, camini, comignoli, serramenti, bancali, ecc.) che siano gli stessi tipici della zona ambientale ed essi dovranno essere precisati con dettaglio nella richiesta di concessione.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

**Nuclei da salvaguardare in zona agricola (schede E/A)**

La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, nè residenziale, nè rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione. Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazione o corpi aggiunti recenti. Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione.

Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con permesso, nel rispetto di quanto precisato per gli edifici da salvaguardare in zona agricola (schede E/B)

Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, ecc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti. Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a piano di recupero, ai sensi della L. 457/78, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo. Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml. ed ai fabbricati vicini. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente; inoltre, per non alterare troppo la forometria, il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.

Minori distanze tra i fabbricati ed i confini rispetto al D.M. n° 1444/68 sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

**Edifici da salvaguardare in zona agricola (schede E/B)**

Sono fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei nuclei rurali. Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla funzione residenziale, sono altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali preesistenti, in particolare per quanto attiene la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo, nella pratica edilizia dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri formali esistenti ed in particolare la dimensione delle aperture.

Queste ultime rispetto all'esistente foro-finestra tipo, potranno essere aumentati di 10 cm. in larghezza e 20 cm. in altezza; per la chiusura esterna è obbligatorio l'uso di battenti in legno o similari dipinti con colore coprente.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Inoltre, sulle fronti sono ammesse eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale preconstituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purchè globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie rilevabili; le superfetazioni demolite potranno essere ricomposte in modo unitario ed ubicate in modo da non interferire con il corpo principale; sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza assegnata a tali edifici, si precisa che trattasi di un limite individuato ai fini di eventuali nuove edificazioni, ma totalmente ininfluenza ai fini dell'applicazione degli indici stereometrici.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto delle indicazioni di dettaglio precisate sulle Schede.

Gli **ampliamenti** sulle tipologie rurali semplici rilasciabili con permesso potranno essere di tre tipi, anche composti tra di loro, in numero non superiore a due:

- a. ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali S1, S2, S3 e D3b;
- b. ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 10, nel caso di fabbricato semplice di tipologia S1; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integra il fronte principale (generalmente rivolto a sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima del confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml 6,00 e dalla strada di ml 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento.
- c. ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze medie interne > a 2,40 ml., esclusivamente per l'ultimo piano, con minimo all'imposta di ml. 1,80; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie schedate, purchè venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente; inoltre, per non alterare troppo la forometria, il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.

schede, sono possibili subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi Lr 11/2004, nel cui ambito dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale di quanto proposto e la salvaguardia della tipologia originaria, facendo in ogni caso riferimento alle indicazioni tipologiche dell'edilizia rurale.

Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo.

Le unità edilizie vincolate con decreto al parere della Soprintendenza ai beni storico architettonici sono subordinati al parere dell'organo competente.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Recupero dei manufatti di pertinenza**

Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purchè si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare. L'eventuale demolizione con recupero dei volumi deve essere preceduta da una scheda normativa, a cura del richiedente, che descriva le quantità, le modalità di recupero e le destinazioni dei fabbricati. Tale scheda è soggetta al parere della commissione edilizia che dovrà verificare che l'intervento non contrasti con gli obiettivi di tutela dei manufatti e del contesto e non comporti un carico urbanistico eccessivo rispetto all'esistente.

**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 purchè compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso, coerentemente con le limitazioni delle schede. In particolare è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi non più funzionali al fondo con le seguenti prescrizioni:

- il cambio d'uso è soggetto all'applicazione Art. 16 delle presenti norme;
- la trasformazione di un annesso in residenza preclude la realizzazione di nuovi annessi per la conduzione del fondo;
- sono fatte salve soluzioni diverse solo se soggette all'applicazione dell'Art. 13 delle presenti norme.

**Art. 60 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale**

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nel territorio del Comune di Canaro è presente il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto* (IT3270017).

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997- Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento (soprattutto quelli previsti nella denominata ATO 1), come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'herpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

E' vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PI asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

Deve essere prevista la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

**Art. 61 Elementi della rete ecologica**

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

All'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purchè non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

**Art. 62 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi**

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, il PI recepisce la classificazione dei terreni operata dal PAT secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

**Classe di compatibilità I - Terreni idonei.****Contenuto**

Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleoalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'esondazione). Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche.

**Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione****Contenuto**

In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d'acqua, della litologia etc.

Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza.

**Prescrizioni**

Per tale classe di terreni ogni intervento specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

**Classe di compatibilità III - Terreni non idonei****Contenuto**

Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le cave abbandonate; da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

---

geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnica e idrogeologica sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Hanno terreni dotati con proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.

Appartengono a questa classe anche le aree interne al sistema fluviale del Po e, nel caso delle fasce golenali, al rischio idraulico dovuto alle altezze idrometriche fluviali.

Si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.

**Prescrizioni**

Per le aree da ricomporre sarà da pianificare, in sede di PI e seguendo quanto contenuto sia nel progetto iniziale sia nelle specifiche tecniche che hanno accompagnato la concessione, un adeguato controllo a carico degli esercenti, proprietari o, in loro mancanza, a carico degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisica-batteriologica dell'acqua di falda.

Per le zone con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed 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 aree di ex cava già colmate l'uso sarà solo per le pratiche agrarie. Infine si dovrà controllare che il materiale di riempimento sia idoneo e conforme alla normativa inerente alla sicurezza ambientale e la salute pubblica.

Per le zone golenali e intrafluviali saranno possibili solo quelle azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

**Art. 63 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici**

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Si tratta di elementi areali, quali i dossi paleofluviali, dotati di una loro peculiarità morfologica e paesaggistica, che sono storicamente e massicciamente utilizzati per l'edificazione e le attività umane e che, quindi, hanno perso la loro caratteristica geomorfologica, mantenendo però quella paesaggistica, storica ed urbanistica.

Per le invarianti legate al sistema fluviale si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge e in conformità alle disposizioni di bacino, deve essere perseguito il mantenimento della naturalità dei siti compatibilmente con le necessità di sicurezza idraulica, adottando tecnologie a basso impatto ambientale, predisponendo gli interventi necessari alla correzione;
- degli squilibri ed alla stabilizzazione dei versanti immediatamente interessati;
- l'utilizzo pubblico delle aree è subordinata alla predisposizione di specifici progetti speciali che indichino le modalità e gli itinerari in conformità agli obiettivi stabiliti;
- quanto riguarda i punti di attingimento dell'acquedotto (pozzi) si richiama quanto prescritto dal D.Lgs.152/06 relativamente all'area compresa entro il raggio di 200 m.

**Art. 64 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica**

Il PI recepisce dal PAT individua le aree soggette a periodiche esondazioni Sono aree, che appartengono alla classe P1 o P2 della Pericolosità idraulica stilata dall'Autorità di Bacino competente.

Sono soggette storicamente a questi fenomeni di alluvionamenti:

- Tutta la zona a Nord di Località La Passioncella e via N. Sauro.
- L'ampia area tra Casa Malvezza, confine orientale, Scolo Poazzo, Casa Venezia e l'area a Nord di Scolo Saline.
- La zona a NW del capoluogo dallo Scolo Poazzo (rettificato) fin sopra lo Scolo Saline.

---

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

- L'area addossata al confine comunale Ovest tra Loc. Boaria Cavriane, Scolo Mainarda, Cascina Mosti, Loc. La Mostina e la sede ferroviaria.
- La fascia compresa tra l'argine del Fiume Po e la S.S. nr.16 da via C. Battisti sino a via E. Toti.
- La zona compresa tra l'argine del Fiume Po e la ferrovia Bologna-Venezia e quindi via Rettilineo, nonché, verso SW, sino a Garofolo.

Con riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 (Normativa di riferimento sulla mitigazione del rischio idraulico), per le aree soggette a trasformabilità devono essere seguite le previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e al PI.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Art. 65 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO**

L'entrata in vigore delle presenti NTO. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso stesso.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

**Art. 66 Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 67 Revoca del PRG vigente**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

**Art. 68 Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.