



# Comune di Cologna Veneta

C.A.P. 37044

PROVINCIA DI VERONA

TEL. 0442 85171

C.F. 00234140234

FAX 0442 412244

UFFICIO TECNICO

PROT. N. 4020 R.4727

Cologna Veneta, 23/03/2016

**OGGETTO: CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
RILASCIATA AI FINI DEL TERZO COMMA ART. 30,  
DEL D.P.R. N. 380 DEL 06/06/01.**

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cologna Veneta, visto il P.R.G. in vigore adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 14/03/89, approvato dalla Giunta Regionale Veneto con Deliberazione n. 2842 del 09/05/90 divenuto P.I. (Piano degli Interventi) comunale, per effetto dell'art. 48 comma 5 della L.R. 11/04, a far data dell'approvazione del PAT Comunale (D.G.R.V. n. 3311 del 03/11/09 – pubblicato sul BUR Veneto n. 96 del 24/11/09);

Visto il P.I. fase 1, approvato con D.C.C. n. 52 del 29/09/10;

Visto il P.I. fase 2, approvato con D.C.C. n. 05 del 29/03/11;

Visto il P.I. variante 1 alla fase 2 approvato con D.C.C. n. 60 del 29/11/2011;

Visto il P.I. variante 2 alla fase 2 approvato con D.C.C. n. 65 del 21/12/2011;

Visto il P.I. fase 3, approvato con D.C.C. n. 31 del 25/09/12;

Visto il P.I. variante 1 alla fase 3, approvato con D.C.C. n. 28 del 25/09/2012;

Visto il P.I. variante 2 alla fase 3, approvato con D.C.C. n. 45 del 29/09/2013;

Visto il P.I. variante 3 alla fase 3, approvato con D.C.C. n. 33 del 25/09/2014;

Visto il P.I. variante 4 alla fase 3, approvato con D.C.C. n. 4 del 17/02/2015;

Visto il P.I. variante 5 alla fase 3, adottato con D.C.C. n. 3 del 17/02/2015;

Vista la richiesta presentata dal Sig. Beria Mirko in data 09/03/16 con prot. n. 4020, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di beni sottoelencati, ai sensi del terzo comma dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/01 n. 380;

## CERTIFICA

**Che i terreni distinti in Catasto Terreni del Comune censuario di Cologna Veneta al Foglio n. 38° mappali n. 566; n. 567; n. 568; n. 569; n. 570; n. 579; n. 580; n. 581; n. 582; n. 583; n. 571; n. 572; n. 573; n. 574; n. 575; n. 576; n. 577; n. 578; 352, n. 385; n. 394; n. 420; n. 528; n. 553; n. 18; n. 20; n. 47; n. 48; n. 49; n. 50; n. 473; n. 288; n. 289; n. 290; n. 309; n. 422; n. 427; n. 471; n. 544; n. 561; n. 562; n. 563; n. 564; n. 565; n. 51; n.64; n. 65; n. 67; n. 93; n. 264; n. 265; n. 388; n. 389; n. 95; 548; n. 550; n. 584; n. 585; n. 586; n. 587 e**

**Foglio n. 36° mappali n. 471; n. 581; n. 188; n. 375; n. 186; n. 187; n. 219; n. 374; n. 189 n. 190; n. 191; n. 192; n. 193; n. 195; n. 196; n. 197; n. 198; n. 205; n. 207; n. 208; n. 308; n. 309; n. 479;**

**Foglio n. 44° mappali n. 10; n. 67; n. 9; n. 11; n. 66; n. 72; n. 70;**

**Foglio n. 47° mappali n. 107; n. 108; n. 125 328; n. 329; n. 207; n. 10; n. 23; n. 24; n. 90; n. 156; n. 206; n. 208; n. 209; n. 210; n. 40; n. 41; n.-42; n. 131; 135, n. 354; n. 115;**

**sono così classificati:**



# Comune di Cologna Veneta

C.A.P. 37044

PROVINCIA DI VERONA

TEL. 0442 85171  
FAX 0442 412244

C.F. 00234140234

UFFICIO TECNICO

- FOGLIO N. 38°: I MAPPALI n. 553; n. 95, n. 93

- **ZONA "D3" – COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE;**

- FOGLIO N. 36°: I MAPPALI N. 471 (PARTRE); N. 208 (PARTE) N. 308 (PARTE); N. 193 (PARTE); N. 479 (PARTE);

- FOGLIO N. 38° : I MAPPALI N. 553(PARTE) N.93 (PARTE); N. 264 (PARTE); N. 265(PARTE); N. 388; N. 389; N. 20 (PARTE); N. 67(PARTE); N. 65 (PARTE); N. 51 (PARTE);N. 420;(PARTE) N.385 (PARTE); N. 394;

- FOGLIO N. 44° : IL MAPPALE N. 70 (PARTE) ; N. 67 (PARTE);

- FOGLIO N. 47°: I MAPPALI N. 206; N. 207; N. 209; N. 210; N. 354; N. 90; N. 208 ; N.115;

- **SONO GRAVATI DA VIABILITA' PRINCIPALE FASCIA DI RISPETTO D.LGS. 295/92  
C. E D.P.R. N. 495/92;**

- FOGLIO N. 38° : I MAPPALI N. 95(PARTE); N. 20; N. 264; N. 265; N. 388; N. 389 ; N.576 (PARTE); N. 575 (PARTE); N.577(PARTE); N. 578; N.473; N.471;

- **SONO GRAVATI DA ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO c);**

- FOGLIO N. 47° : I MAPPALI N. 10(PARTE); N. 206; N. 207; N. 208; N. 209; N. 210; N.24 (PARTE); N. 354;

- **SONO GRAVATI DA ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO a);**

- FOGLIO N. 38° : I MAPPALI N. 264; N. 265; N.20;

- **ZONA "F" – AREA A PARCHEGGIO;**

- FOGLIO N. 38° : I MAPPALI N. 352; N. 385; N. 394; N. 420; N. 528 N. 566; N. 567; N. 568; N. 569; N. 570 N. 579; N. 580; N. 581; N. 582; N. 583 N. 571; N. 572; N. 573; N. 574; N. 575; N. 576 N. 577; N. 578; N. 473; N. 288; N. 289; N. 290; N. 309; N. 422; N. 427 N. 471; N. 544; N. 561; N. 562; N. 563; N.564; N.565;

- FOGLIO N. 47° : I MAPPALI N. 328; N. 329); N. 135; N. 40; N. 41; N. 131

- **ZONA "D1- INDUSTRIA – ARTIGIANATO DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE;**

- FOGLIO N. 38: I MAPPALI N. 51; N. 64; N. 65; N. 67; N. 50; N. 49; N.48; N. 47; N. 18; N. 548; N. 550; N. 584; N. 585;N.586; N.587;

- FOGLIO N. 47° : IL MAPPALE N. 115

- **ACCORDO DI PROGRAMMA – ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI N. 1/A;**

FOGLIO N. 36°: MAPPALI N.471; N.581;N.188; N. 375; N.186; N.187; N. 219;N. 374; N. 189 N.190; N. 191; N.192; N.193; N.195; N.196; N.197; N.198; N.205; N.207; N.208; N.308; N.309; N.479;







# Comune di Cologna Veneta

C.A.P. 37044

PROVINCIA DI VERONA

TEL. 0442 85171

C.F. 00234140234

FAX 0442 412244

## UFFICIO TECNICO

- FOGLIO N. 44: MAPPALI N. 10;N.67;N.9;N.11;N.66;
  - ACCORDO DI PROGRAMMA – ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI N. 1/D
  
- FOGLIO N. 47°: I MAPPALI N. 10(PARTE); N. 23; N. 24(PARTE); N. 90; N. 156; N.210 (PARTE) ; N. 42;
  - ACCORDO DI PROGRAMMA – ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI N. 1/C;
  
- FOGLIO N. 36°: I MAPPALI N. 196 (PARTRE); N. 207 (PARTE) N. 208 (PARTE); N. 205 (PARTE); N.309 (PARTE);
- FOGLIO N. 44° - I MAPPALI N. 10(PARTE); N. 67; N. 9(PARTE); N. 11 (PARTE); N. 66; N. 9 (PARTE);N.70;N.72;
- FOGLIO N. 47°-I MAPPALI N. 107; N. 108
  - SONO GRAVATI DA VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004 – ART. 142 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA;
  
- FOGLIO N. 44°: I MAPPALI N. n. 72; n. 70
- FOGLIO N. 47° - I MAPPALI N. 206 (PARTE); N. 208; N. 209; N. 210 (PARTE); N. 354; N. 10 (PARTE); N. 24 (PARTE); N. 207; N. 107; N. 108 ; N.125;
  - ZONA AGRICOLA "E";
  
- FOGLIO N. 47°- I MAPPALI N. 107; N. 108
  - RICADONO IN IDROGRAFIA –SERVITU' IDRAULICA RD. 368/1904 e RD 523/1904;
  
- FOGLIO N. 47°- I MAPPALI N. 90 (PARTE);
  - ZONA "D4" AGROINDUSTRIALE DI ESPANSIONE;

Le prescrizioni urbanistiche delle zone sopra indicate, sono riportate nelle norme di attuazione annesse al P.R.G. e vengono allegate alla presente certificazione.

Si rilascia in carta legale, su richiesta del Sig. Beria Mirko residente in Via Trento, n. 26 – Villafranca Padovana, per gli usi consentiti dalla legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA  
(Bonaventura Arch. Edoardo)





## TITOLO II° VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO

### ART. 8 VINCOLI: CARATTERI GENERALI

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti. I vincoli e le fasce di rispetto sono quelli riportati nelle Norme di Attuazione e nella Tavola 1 del PAT.

### ART. 9 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 ART. 136 AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

1. Aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art.136.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
3. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

### ART. 10 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 ART. 142 FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi del DLgs n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

### ART. 11 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Le Zone di Interesse archeologico sono le seguenti:

- a) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-archeologico, secondo il D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera m;
- b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a vincolo, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a vincolo, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

Ogni intervento in dette zone è subordinato a:

zone a): *ogni intervento in dette zone è subordinato ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio*





zone b) e zone c): ogni intervento in dette zone è subordinato al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A./S.C.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica

#### **ART. 12 VINCOLO MONUMENTALE D.LGS 42/2004 ART. 10 BENI CULTURALI**

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs n.42/2004.

#### **ART. 13 VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE ART.15 LR N. 52/1978**

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto LR n. 52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla LR n.52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (LR n.52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione. La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Le aree boschive esistenti svolgono il ruolo di nodi della rete ecologica territoriale, mentre la tutela delle suddette aree è essenziale ai fini ecologici e ambientali; in esse sono ammesse opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica, fatta eccezione di quelle aree ancora individuate nella Carta Forestale, ma allo stato di fatto già urbanizzate e/o prive di alcun riscontro della presenza di bosco o di sue tracce.

Eventuali operazioni di aumento della superficie boscata potranno essere realizzate anche come conseguenza di "aree di compensazione" da realizzarsi in seguito ad opere di nuova urbanizzazione, aumentando le masse boscate in funzione del potenziamento della rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico.

#### **ART. 14 VINCOLO SISMICO ZONA 3 OPCM 3519/2006 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della OPCM 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DCR 67/2003 e DGR 71/2008.



Fatte s  
di preg





### ART. 15 IDROGRAFIA-ZONE DI TUTELA ART. 41 LR 11/2004

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DLgs 42/2004, il PI identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberaturee, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

### ART. 16 IDROGRAFIA-SERVITU' IDRAULICA RD 368/1904 E RD 523/1904

- Si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.
- Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzati dall'ente competente.
- In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 6,00, salvo specifiche autorizzazioni, per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

### ART. 17 VIABILITA' PRINCIPALE FASCE DI RISPETTO DLGS 295/92 C. E DPR 495/92

1. Ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.
3. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
4. Nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove localizzazione di standard urbanistici da cedere al Comune.
5. Vi sono tuttavia ammessi:
  - ampliamenti di strade e controstrade;
  - distributori di carburante e relativi accessori;
  - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.







- realizzazione di piccoli volumi atti a ospitare persone per l'assistenza a persone con limitate o impedite capacità motoria
- 6. limitatamente alle fasce di rispetto segnalate con un bollino di colore verde, è vietato insediare distributori di carburante e relativi accessori.
- 7. Le zone insediative con sovrapposte le fasce di rispetto stradali concorrono nel computo dei volumi edificabili.
- 8. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26/4/1993 n. 147.
- 9. Qualora le distanze previste dal P.I., non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 10. Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
  - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 11. Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle zone urbanistiche.

1.  
2.  
1.

**Art. 17 bis METANODOTTI FASCE DI RISPETTO**

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono quelle determinate dal DM 24/11/1948 e s.m.i. e dal DM 17/04/2008.

**ART. 18 ELETTRODOTTI FASCE DI RISPETTO DM 29/05/2008**

- 1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate e determinate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 29/05/2008.
- 2. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

ART  
1.  
e s

**ART. 19 CIMITERI FASCE DI RISPETTO TU LEGGI SANITARIE RD N. 1265/1934**

- 1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD n. 1265/1934.
- 2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri.
- 3. Fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso.

N
1/
2
3
4
5
6
7
8
9



**TITOLO IV°  
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO**

**ART. 25 INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - attività edilizia libera;
  - attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi.
2. Nelle zone dove non è richiesto lo strumento urbanistico attuativo, il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, ossia al loro interno è consentita l'edificazione sui singoli lotti di terreno dietro rilascio di permesso di costruire e nel rispetto dei caratteri edilizi e degli indici stereometrici di zona stabiliti dagli elaborati grafici del Piano degli Interventi e dalle presenti Norme per le singole zone omogenee.

**ART. 26 EDIFICAZIONE PUNTUALE**

1. Sono aree, individuate nel PI come "Lotti Liberi" (LL n°), che possono rientrare all'interno di ambiti di urbanizzazione consolidata (zone B speciali) o diffusa per le quali viene data la possibilità di realizzare edifici residenziali per una consistenza volumetrica discendente, da un indice fondiario e/o di volta in volta specificata o limitata.
2. La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante.

**ART. 27 ACCORDI DI PROGRAMMA (ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI)**

1. Il P.I. recepisce i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

N°	Proponente	Ambito Territoriale
1A 1C 1D	Veimca S.r.l. e Triveneta Veicoli Industriali S.r.l.	(1D) ATO 3 "Santa Apollonia" (1A 1C) ATO 4 "Città"
2	Gecchele S.R.L.	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
3	Sbabo Aquilino e Rossi Grazia Maria	ATO 4 "Città"
4	De Guio Giuseppe	ATO 4 "Città"
5	Cenghialta Roberto, Nascimben Anna Maria, Nascimben Katia, Nascimben Luigi, Nascimben Vittorino	ATO 2 "Baldaria-Spessa"
6A 6B	Sinico Tiziano	ATO 4 "Città"
7	Fontana Domenico	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
8	LA.MA.2001 srl	ATO 4 "Città"
9	Sandonà Germano, Capuzzo Maria, Sandonà Chiara, Sandonà Michela, Lovato Fabrizio, Fiorentini Beatrice	ATO 2 "Baldaria-Spessa"



10	ENGAL srl	ATO 3 "Santa Apollonia"
11	Savio Francesca, Fiorin Luca, Fiorin Nadia	ATO 3 "Santa Apollonia"
12	Roveggio Emilia, Roveggio Giacomina, Roveggio Agnese	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
13	Domenichini Leonello	ATO 4 "Città"
14	Crosara Brulino, Crosara Laura, Crosara Luciana	ATO 4 "Città"
15	SUN RISE S.r.l.	ATO 2 "Baldaria-Spessa"
16	Maggio Don Angelo, Maggio Maria, Maggio Apollonio	ATO 2 "Baldaria-Spessa"
17	Bizzo Bruno, Bizzo Romano	ATO 4 "Città"
18	Gambaretto Renzo, Gambaretto Mauro	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
19	Chiovetto Franca	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
20	De Guio Francesco	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
21	Albarelo Guido ed altri	ATO 5 "San Sebastiano – Sant'Andrea"
22	Bisognin Luigi	ATO 2 "Baldaria-Spessa"
23	Novello Anna Lisa	ATO 1 "Sule"
24	"IRIS srl"	ATO 4 "Città"
25	Società Agr. Giacomello s.s.	ATO 2 "Baldaria-Spessa"

2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato di cui al comma 1 è parte integrante del P.I.
3. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno di specifiche aree secondo quanto stabilito dai singoli accordi di pianificazione approvati e sottoscritti dalle parti.

### **ART. 28 INTERVENTI MEDIANTE PUA e PIRUEA**

1. Il P.I. definisce negli elaborati grafici e/o nel Repertorio Normativo, le aree soggette alla formazione di Piano Urbanistico Attuativo, con lo scopo di riqualificare e completare la struttura urbana esistente e/o di espansione. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria negli ambiti individuati dal P.I., l'ambito territoriale del P.U.A. può essere esteso anche a zone non soggette a intervento indiretto e aree non contigue.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.
3. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito e progettato ai sensi dell'art. 19 e dell'art. 20 della L.R. 11/2004.
4. I PIRUEA approvati ai sensi della L.R. 01/06/1999 n° 23 mantengono la loro validità ed il carattere di Piani Attuativi.

### **ART. 29 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI**

1. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
  - volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile;
  - superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
  - superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.



### ZONA "C" ESPANSIONE RESIDENZIALE

		1	1A	2	3
Indice di edificabilità territoriale	MC/MQ			1,2	1,5
Indice di edificabilità fondiaria	MC/MQ	2,5	0,8	1,5	1,8
Superficie minima del lotto	MQ	500	500	600	600
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	30%	30%	25%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	3	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ML	11,00	8,00	8,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	5,00 per strade di 7ml - 7,50 per strade di 10 ml - 10,00 per strade di 15ml			
Distanza minima dai confini	ML	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00		(vedi norme)	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	70%			
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	MQ/MQ	30%			
Cavedi		esclusi			
Cortili chiusi		esclusi			







In dette  
volume  
L'interv  
Nelle z  
Sia pe  
ai 2/3 c

## ART. 44 - ZONE PRODUTTIVE

### 44.01 - ZONA "D1" INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

#### DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini ed attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, (come esercizi di somministrazione al pubblico di Alimenti e Bevande, quali Bar e Ristorazione) a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

Sono ammesse altresì attività commerciali, nella misura del 30% della superficie lorda edificabile, con il limite massimo di 1500 mq.

La dotazione degli standard a parcheggio, dovrà essere reperita all'interno del lotto di proprietà, qualora non sia già stata realizzata e/o prevista all'interno dello strumento attuativo, con le modalità e quantità previste dalla legge.

L'intervento diretto è ammesso solo per zone già dotate di opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

La dist  
dell'ar

**ZONA**

Superf
Rappo
Numer
Altezz
Distan
Distan
Distac
Distac
Destin
Destin
Caved
Cortili

#### DI ESPANSIONE

\* Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali, depositi, magazzini, laboratori, officine, autorimesse ed attività di supporto dell'attività produttiva primaria (come esercizi di somministrazione al pubblico di Alimenti e Bevande, quali Bar e Ristorazione), servizio di logistica (comprese attività commerciali con vendita all'ingrosso, per le quali è esclusa ogni tipo di vendita al dettaglio).

E'ammessa la costruzione di abitazioni per il proprietario o custode con un volume massimo complessivo di 500 mc. per unità produttiva.

Sono ammesse altresì attività commerciali, nella misura del 30% della superficie lorda edificabile, con il limite massimo di 1500 mq.

La dotazione degli standard a parcheggio, dovrà essere reperita all'interno del lotto di proprietà, qualora non sia già stata realizzata e/o prevista all'interno dello strumento attuativo, con le modalità e quantità previste dalla legge.

L'intervento è subordinato all'esistenza di uno strumento attuativo.

Per la zona assoggettata a P.I.P. valgono le seguenti norme:

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, depositi, magazzini, attività artigianali, officine ed autorimesse nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinanti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

Tratta  
la des  
In tale  
noncl  
che r  
In de  
ed al  
costr  
indica  
garar





In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino a un volume massimo di 500 mc. per attività produttiva.

L'intervento in tali zone è subordinato all'esistenza dello strumento attuativo.

Nelle zone dove esiste uno strumento urbanistico vigente valgono le rispettive norme e indici di attuazione.

Sia per le zone di completamento che per quelle di espansione la distanza dal confine non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5.

La distanza dal confine è derogabile con il consenso del confinante, secondo le modalità stabilite dal II° comma dell'art. 25 delle presenti norme.

**ZONA "D1" INDUSTRIA - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE**

Superficie minima del lotto	MQ	1500
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2 solo per abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,50 solo per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	7,50
Distanza minima dai confini	ML	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	10%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	MQ/MQ	10%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

**44.02 - ZONA "D2" COMMERCIO E ARTIGIANATO DI SERVIZIO  
DI COMPLETAMENTO**

Trattasi di zona occupata da insediamenti produttivi esistenti di carattere artigianale, in cui si intende conservare la destinazione d'uso, bloccandone lo sviluppo.

In tale zona è ammesso l'insediamento di: depositi, centri servizi, magazzini ed attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In detta zona sono ammesse solamente opere di manutenzione e ristrutturazione edilizia (di cui alla lett. b art.4 ed art.5 del Regolamento Edilizio); in nessun caso è concesso l'ampliamento o la realizzazione di nuove costruzioni, fatta salva la possibilità "una tantum" di predisporre un progetto generale di tutta l'area di proprietà, indicata nel P.R.G. assoggettata a convenzione con cui si stabiliscano, in particolare, i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni previsti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA  
(Bonaventura arch. Edoardo)





In tale caso l'ampliamento da realizzarsi, anche in fasi successive, è ammesso fino ad un massimo del 60% della superficie lorda adibita, anche su più piani, ad attività di produzione alla data di adozione del presente PRG da parte del Consiglio Comunale.

L'intervento, inoltre, deve indicare e garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi impianti tecnologici, come definite dall'art. 19 lett. A.

In particolare, si ritiene ipotizzabile l'utilizzazione delle possibilità di ampliamento anche per realizzare l'abitazione del custode (volume max. 500 mc.) o per locali ad uso uffici dell'attività.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività artigianale dell'azienda che deve essere comunque prevalente, sia per superfici che per addetti.

## DI ESPANSIONE

Trattasi di zone libere, di limitate dimensioni, inserite nel contesto urbano esistente, già servite dalle reti tecnologiche principali comunali, destinate all'insediamento di attività commerciali e artigianali di minore importanza.

E' consentita la costruzione di abitazione per il proprietario o titolare dell'attività per un massimo di mc. 500 di volume.

L'edificazione per singola concessione dovrà avvenire previa stipula di convenzione a garanzia della prevenzione dell'inquinamento e della realizzazione di tutte le opere per ottenere idonee condizioni di lavoro e per la salvaguardia dell'ambiente.

In merito alle due aree con insediamenti commerciali con elevato degrado e disordine formale (individuabili a ridosso del centro storico e perimetrare con la quadrettatura dell'obbligo strumento urbanistico attuativo) si rileva l'esigenza di adeguati interventi di riordino e riconnotazione nel quadro della complessiva riqualificazione dell'impianto urbano di antica origine, per cui tale aree sono assoggettate all'approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo secondo le vigenti disposizioni di legge (con particolare riferimento alla dotazione delle aree standard) e con dettagliate definizioni progettuali in ordine a:

- riordino formale preesistenze e nuovi volumi di progetto;
- viabilità, accessi e spazi di sosta;
- materiali, colori, tecniche costruttive;
- pavimentazioni e sistemazioni aree scoperte;
- schermature arboree ed elementi di arredo;

sempre nell'ottica di una concreta riqualificazione urbana in tali zone è ammesso il recupero dei volumi esistenti con l'insediamento di centri servizi, attività direzionali e ricreative, strutture di interesse collettivo ecc., sono ammesse altresì costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, fino ad un max. di 500 mc. per unità produttiva.



ZON  
Sup  
Rap  
Num  
Altez  
Dist  
Dist  
Dist  
Dist  
Des  
Des  
Des  
Cav  
Cor



So  
In  
str  
re  
In  
vo  
L'i  
ca  
  
Ti  
st  
E  
m  
L'



0% della

PRG da

i relativi

alizzare

da che

e reti

inore

00 di

ione

ar la

ili a

eva

one

fico

one

ti

o

o



## ZONA "D2" COMMERCIO E ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Superficie minima del lotto	MQ	1000
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	5,00
Distanza minima dai confini	ML	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	20%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati - Massimo	MQ/MQ	70%
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggi	MQ/MQ	10%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

## 44.03 - ZONA "D3" COMMERCIALE E DIREZIONALE

### DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti commerciali ad indirizzo ricettivo.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: depositi, centri servizi, magazzini, attività ricettive, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di mc.500 per unità produttiva.

L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.

### DI ESPANSIONE

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività commerciali, depositi, magazzini, autorimesse ed attività di supporto all'attività commerciale.

E' ammessa la costruzione di abitazioni per il proprietario o custode, con un volume massimo complessivo di mc.500 per unità produttiva.

L'intervento è subordinato all'esistenza di uno strumento attuativo.

RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
UFFICIO PRIVATA URBANISTICA  
(Bonaventura or. Edoardo)



## ZONA "D3" COMMERCIALE - DIREZIONALE

Superficie minima del lotto	MQ	2500
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	5,00
Distanza minima dai confini	ML	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	20%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati - Massimo	MQ/MQ	70%
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggi	MQ/MQ	10%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

## 44.04 - ZONA "D4" AGROINDUSTRIALE

### DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi agroindustriali.

In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, attività connesse all'agricoltura, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva ed artigianale dell'azienda, che deve essere comunque prevalente sia per superfici che per addetti.

L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate di opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalla tav. 13/1.

La distanza dal confine non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt.

La distanza dal confine è derogabile con il consenso del confinante.

### DI ESPANSIONE

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività agroindustriali, depositi, magazzini, laboratori, officine, autorimesse ed attività di supporto dell'attività produttiva primaria.

E' ammessa la costruzione di abitazioni per il proprietario o custode, con un volume massimo complessivo di 500 mc. per unità produttiva.

L'intervento è subordinato all'esistenza di uno strumento attuativo.





## ZONA "D4" AGROINDUSTRIALE

Superficie minima del lotto	MQ	2500
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	60%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	10,00
Distanza minima dai confini	ML	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	10%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati - Massimo	MQ/MQ	70%
Destinazione delle superfici scoperte a parcheggi	MQ/MQ	20%
Spazi aperti		ammessi
Cortili chiusi		ammessi

### Per le zone "D" "produttive di espansione e di completamento" individuate dal P.I.:

- a) E' vietato l'insediamento e l'ampliamento di concerie e di attività connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I° del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 288 del 10 dicembre 1994 relativamente ai sotto riportati punti delle lettere B e C :
- 100 Rifiuti solidi e liquami,
  - 101 Rifiuti speciali e pericolosi;
  - Impianti e laboratori nucleari: di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione fabbricazione di materiali fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
  - Inceneritori;
  - Industrie chimiche: produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
  - Fatta esclusione, in entrambi i casi per quanto esplicitamente previsto dalla normativa;
- b) E' vietato il rilascio di certificati di agibilità per costruzioni destinate al nuovo insediamento di attività relative alla lavorazione di cui al punto a) con esclusione del commercio, la lavorazione ed il confezionamento di prodotti finiti;

Per tutte le zone tipizzate come "D" e precisamente D1, D2, D3, e D4 a miglior precisazione e ove necessario a parziale deroga di quanto previsto nelle presenti norme, sarà possibile, per le zone produttive di espansione e di completamento individuate dal P.I., il solo ampliamento di qualsivoglia attività industriale e/o artigianale esistente, a condizione che detti ampliamenti non comportino un maggiore impatto ambientale rispetto al potenziale degli impianti già autorizzati, e vengano realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie nonché delle normative in materia. Sarà quindi consentito il



rilascio dei certificati di agibilità per tutte quelle costruzioni frutto di ampliamento di attività preesistenti in via  
realizzato nel rispetto delle succitate condizioni.

Le norme di cui sopra si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi statali o  
regionali;

- c) Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui al punto a) in opifici a ciò precedentemente destinati;
- d) Non è ammesso il subentro delle attività di cui al punto a) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse.

Negli altri casi, il subentro di attività produttive in opifici aventi precedentemente diversa destinazione è subordinato al rispetto oltre che delle norme del P.I. anche della normativa afferente al tipo di lavorazione da effettuare.

In particolare, si prescrive la verifica da parte degli uffici comunali della compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro relative alla precedente destinazione, prescrivendo, in caso di compatibilità, l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'U.L.S.S. competente per territorio, sentita, ove del caso la Commissione Edilizia.

Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si prescrive quanto segue:

- a) è ammesso solamente l'insediamento di aziende effettuanti lo stoccaggio di pelli semilavorate e prodotti finiti (solo all'interno dell'opificio);
- b) è vietato l'insediamento di aziende che effettuano tutte le altre lavorazioni non ricomprese nell'immediatamente precedente punto a);

Per la lavorazione di cui sopra, si fa riferimento alla "Guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico nell'industria conciaria" contenuta nella Circolare n. 21 del 18/04/88 e pubblicata sul B.U.R. del Veneto n. 27 del 06/05/1988.

#### 44.05 - ELEMENTI PRODUTTIVI SPARSI

Nelle Tavole della zonizzazione del P.I. sono individuate le "Attività da bloccare" e le attività soggette ad interventi ai sensi della L.R. 11/87.

Con la definizione di "Attività da bloccare" si indica che l'attività in atto non è compatibile con il contesto territoriale circostante, ma non essendoci motivi urgenti di nocività e molestia, essa può mantenere la attuale collocazione,



esistente in via provvisoria e senza possibilità di espansione. Per gli edifici sede di dette attività sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
La individuazione degli "Interventi ai sensi della Legge Regionale n° 11/1987" riguarda attività per le quali sono state previste da apposita schedatura gli interventi ammessi e le relative condizioni da sottoporre ad apposita convenzione.

si a ciò  
ente  
finazione  
al tipo di  
qualsiasi  
tive alla  
tura alla  
ove del  
rescrive  
prodotti  
mprese  
sferico  
27 del  
rventi  
oriale  
zione,

ATA - CIL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDIZIA PRIVATA URBANISTICA  
(Bonaventura arch. Edoardo)





## ART. 45 ZONE AGRICOLE

### 45.01 - TERRITORIO AGRICOLO - ZTO E ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I. esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1 lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

In tale ambito il comuni promuove con la collaborazione delle associazioni di categoria la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale.

I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.

La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dall'art. relativo agli edifici non più funzionali;

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

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

### 45.02 - CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Indicazioni per gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;





prevedere l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato.

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiali del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano opere di scavo aperte.

Gli adattamenti di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei declivi naturali.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

Devono essere salvaguardati i con visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto, ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

ICOLA  
oduttivo e  
interventi  
ttive costi  
}, ai sensi  
zione del  
nza con  
ica area.  
ammessi  
regionale  
a punti  
fazione  
ondo in  
roghe  
curino  
con la  
atteri

66  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA  
(Donaventura arch. Edoardo)





Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

**Negli edifici con destinazione d'uso di annesso rustico (stalla o comunque non residenziale) gli interventi di sostituzione dei manti di copertura costituiti da elementi contenenti amianto, possono avvenire anche senza modificare la pendenza delle falde in deroga a quanto stabilito dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I., e dal "Prontuario per gli interventi in zona agricola" allegato al Piano di Assetto del territorio.**

(IN GRASSETTO - PARTE INTEGRATA CON VARIANTE 2 ALLA FASE 3 DEL P.I.)

### **45.03 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE**

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla LR n.11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a m 6,00 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;
- distanze:
  - minime dai confini di proprietà = 10 m
  - minime dagli edifici residenziali aziendali = 15 m
  - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 50 m
  - minime dalle zone extra agricole = 50 m
  - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della strada.





#### 45.04 - DESTINAZIONI D'USO

, ecc.) che  
rivestano  
non consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla LR n.11/2004; destinazioni diverse sono  
consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni culturali o edifici non più funzionali  
ruffate nella conduzione del fondo).

#### 45.05 - ATTIVITÀ AGRICOLA PRODUTTIVA

ruzione di  
er le attività agricole produttive (strutture agricole produttive) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna; potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 m dal piano campagna;
- distanza minima tra edifici m 10,00 ove non in aderenza ad altro edificio preesistente;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;
- strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.

edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### 45.06 - ALLEVAMENTI INTENSIVI E INDUSTRIALI

allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegato con nesso funzionale ad una azienda agricola.

gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono individuati nelle tavole del PI.

la realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla LR n.11/2004.

si richiama quanto previsto per le fasce di rispetto di cui alla LR n.11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole, l'Art. 21 delle presenti Norme ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti

zootecnico intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole (*ad esclusione degli insediamenti produttivi artigianali ed industriali*);
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

le dimensioni dei capannoni devono essere entro i seguenti limiti:

lunghezza massima ml. 160;

larghezza massima:

- nel caso di capannoni ad uso allevamento avicolo ml. 14;
- nel caso di capannoni ad uso allevamento bovini da carne ml. 16;
- nel caso di capannoni ad uso allevamento di vacche da latte ml. 34;

RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA  
(Enavventura arch. Edoardo)





- nel caso di capannoni ad uso allevamento conigli ml. 26;
- nel caso di capannoni ad uso allevamenti diversi da quelli sopra indicati ml. 16.

**I SILOS A TRINCEA DEVONO AVERE UN'ALTEZZA MASSIMA DI M. 3,50 .**

(IN GRASSETTO - PARTE INTEGRATA CON VARIANTE 2 ALLA FASE 3 DEL P.I.)

#### **45.07 - STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI**

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

#### **45.08 - FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO**

La Legge Regionale n.11/2044 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

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

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

In ogni caso non verranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati **da meno di dieci anni** dall'adozione del PI da parte del Consiglio Comunale.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle Norme del PAT.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.



Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.

Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR n.11/2004.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

#### 45.09 - SERRE E VIVAI

Le modalità costruttive per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla DGR. 329/2010. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

#### 45.10 - ATTIVITÀ AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.

#### 45.11 - ZONE DI URBANIZZAZIONE DIFFUSA

1. Sono zone con le caratteristiche descritte nelle Norme di Attuazione del PAT, art. 30.
2. In tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione con facoltà di suddivisione in più alloggi ed ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 per ogni edificio stabilmente abitato alla data di adozione del PAT, senza superare la densità fondiaria di 1 mc/mq sul lotto di pertinenza.
3. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - altezza massima ml. 8,00, numero di piani due;
  - distanza dai confini ml. 5,00 e ml. 10 tra fabbricati, o aderenza;
  - distanza dalla strada ml. 7,50 oppure in allineamento con fabbricati preesistenti.
4. Nei lotti individuati come "Lotti Liberi" si potranno edificare nuovi edifici della cubatura massima di mc. 800.
5. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso prevedendo compatibili con la residenza.





6. Per gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella residenziale è ammessa l'attività artigianale compatibile con la residenza, con la possibilità di aumento della superficie utile sino ad un massimo di mq. 500, purché la superficie coperta del lotto di pertinenza non superi il 50%.

#### 45.12 - CORTI AGRICOLE AVENTI SIGNIFICATO DI BENE CULTURALE COMPRESSI DI ANTICA ORIGINE NUCLEI ART.9

Trattasi di nuclei di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

Fanno parte integrante di tali nuclei le aree di pertinenza caratterizzate da analoghi modi d'uso.

Gli edifici che formano le corti sono classificati secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori da attribuire ai parametri fondamentali (altezza, larghezza, lunghezza) ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso e del contesto della corte.

I gradi di protezione e le modalità di intervento fanno riferimento a quanto previsto per la zona "A" Centro Storico le cui norme si intendono qui integralmente riportate; la destinazione d'uso, compatibilmente con i vincoli edilizi, e della zona Agricola, è sempre ammessa del tipo residenziale salvo quanto specificatamente previsto nelle schede.

Se nelle corti rurali di antica origine, è presente una sola abitazione, è ammessa la possibilità di utilizzare gli spazi residenziali identificati dalle schede, per essere recuperati attraverso un intervento che nel rispetto totale del Grado di Protezione dell'edificio, permetta la suddivisione (senza aumenti volumetrici e/o di superficie coperta) delle volumetrie esistenti per ricavare fino a un massimo di n° 2 Unità abitative, compresa l'esistente.

Sono ammessi tutti gli interventi in dipendenza del grado di protezione assegnato.

#### ZONA "E" AGRICOLA

Superficie minima del lotto	MQ	-
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	-
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2 per abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ML	10,00
Distanza minima dai confini	ML	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ML	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ML	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	MQ/MQ	agricoltura
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati - Massimo	MQ/MQ	-
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi



**TITOLO V°  
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DEI SERVIZI**

**ART. 46 ZONA "F"**

ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO E DI PUBBLICO INTERESSE

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

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

Nelle zone per impianti sportivi e' consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro. Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i LL.PP. del 18.12.1975 per l'attuazione dell'articolo 9 della Legge 5.08.1975, n°412.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprieta' degli stessi.

In tali zone sono ammessi, senza che ciò influisca sulla determinazione del volume e delle distanze, piccoli edifici destinati al ricovero di apparati tecnologici, delle dimensioni non superiori in pianta a ml 3,00 x ml 6,00 con altezza non superiore a ml 2,40, progettati e realizzati secondo le caratteristiche dell'edilizia circostante, in modo da inserirsi nel contesto ambientale e paesaggistico.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti devono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

VERDE PRIVATO (GIARDINI, PARCHI, FABBRICATI, ECC.)

Trattasi di fabbricati di particolare pregio o di parchi o giardini con colture di cui interessa la conservazione.

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

Quando trattasi di parchi, giardini, orti o particolari colture, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; ogni intervento che esuli dal restauro conservativo dovrà essere sottoposto a P.R., in ogni caso il recupero non potrà superare quello esistente.

Quando trattasi di fabbricati è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria.

Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici nella misura del 10% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per una sola volta.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tale zona e' prescritta l'inedificabilità.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, spazi attrezzati, zone giochi, ecc.).





Possono essere ammessi edifici di modeste dimensioni a servizio delle attrezzature sportivo- ricreative, piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc. La realizzazione di detti manufatti può aver luogo solo per iniziativa comunale.

#### PARCHEGGI

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.

E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

#### **ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

Indice di edificabilità fondiaria	MC/MQ	2
Rapporto di copertura massimo	MQ/MQ	30%
Altezza massima dei fabbricati	ML	8,50