



**COMUNE DI SALARA
PROVINCIA DI ROVIGO**

PI 2022

**VARIANTE PARZIALE-PUNTUALE N. 1 AL P.I.
NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)**

Elab. F2

IL SINDACO:
Ghiotti Lucia

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
Ing. Silvia Fuso

TECNICO INCARICATO:
Arch. Lino De Battisti
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 744

DATA: Febbraio 2022

Adottato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

Approvato in Consiglio comunale
In data.....delibera n.....

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge.....	3
Art. 2 Disposizioni generali e contenuti prevalenti	3
Art. 3 Elaborati di variante.....	3
Art. 4 Applicazione del P.I.	5
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.....	6
Art. 5 Attuazione del P.I.	6
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati	9
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative.....	9
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati	10
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.....	11
Art. 10 Convenzioni.....	11
Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi	11
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	13
Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi	13
Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio	16
Art. 14 Opere di urbanizzazione	16
Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica	17
Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori	19
Art. 17 Parcheggi privati	20
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI	21
Art. 18 Definizioni di limiti e distanze	21
Art. 19 Definizione delle tipologie di intervento	23
Art. 20 - Destinazioni d'uso per le zone residenziali.....	23
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali.....	24
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone rurali	24
Art. 23 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.....	25
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE	26
Art. 24 Zona centro storico A1: Edifici di interesse storico e ambientale vincolati, Ville Venete, edifici con grado di protezione ai sensi dell'art. 10 ex L.R. 24/85.....	26
Art. 25 Zona centro storico A2 – Area del Centro Storico	30
Art. 26 Zona B – Residenziale di completamento.....	31
Art. 27 Zona C1 – Residenziale semiestensiva di completamento	33
Art. 28 Zona C2 – Residenziale estensiva di espansione	35
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO.....	36
Art. 29 Zona D1 – Produttiva di completamento	36
Art. 30 Zona D2 – Produttiva di espansione	37
Art. 31 Zona D3 – Artigianale, commerciale e direzionale di espansione	38
Art. 32 Zona D4 – Produttiva Agroindustriale esistente.....	40
Art. 33 Zona D5– Produttiva Agroindustriale di espansione	41
Art. 34 - ZONA D6 – Turistico ricreativa e tempo libero.....	42
Art. 35 - ZONA D7 – Attracco fluviale	43
Art. 36 - Attività produttive esistenti in zona impropria	43
TITOLO VII - SISTEMA RURALE	45
Art. 37 Zona E1 - Zona di interesse ambientale.....	45

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 38	Zona E2 - Zona agricola.....	47
Art. 39	– N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo	49
Art. 40	N.E.D. - Nuclei di edificazione diffusa	51
Art. 41	-edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola ma compatibile.....	53
Art. 42	– edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 ex L.R. 24/85).....	54
Art. 43	Demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E	54
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE		55
Art. 44	Zona F1 – Aree per l’istruzione	55
Art. 45	Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	55
Art. 46	Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport	56
Art. 47	Zona F4 – Aree a parcheggi.....	57
TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO		58
Art. 48	Viabilità esistente/programmata e fasce di rispetto stradali, percorsi ciclopeditoni.....	58
Art. 49	Elettrodotti e fasce di rispetto	61
Art. 50	– Gasdotti e fasce di rispetto	61
Art. 51	-Depuratori e fasce di rispetto.....	62
Art. 52	Impianti per la distribuzione dei carburanti	62
Art. 53	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	63
Art. 54	- Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003)	64
Art. 55	– Cimiteri e fascia di rispetto	64
Art. 56	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004.....	65
Art. 57	Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78	65
Art. 58	- Aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria SIC).....	66
Art. 59	Idrografia e Fasce di rispetto	67
Art. 61	- Fascia di tutela dal Fiume Po (Art. 41, L.R. 11/2004).....	68
Art. 60	- Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.	69
Art. 61	- Valori e tutele naturali: rete ecologica	70
Art. 62	- Centri Abitati.....	72
Art. 63	Verde privato	73
Art. 64	Allevamenti zootecnici intensivi	74
Art. 65	Coni visuali	75
TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA		76
Art. 66	Le aree di trasformazione urbanistica	76
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE		79
Art. 67	Misure di mitigazione e compensazione ambientale	79
Art. 68	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS.....	79
Art. 69	Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e VInCA	79
Art. 70	Energia prodotta da fonti rinnovabili.....	80
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI		82
Art. 71	Deroghe.....	82
Art. 72	Disposizioni transitorie	82
Art. 73	Tolleranze.....	82
Art. 74	Norme abrogate.....	82

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
3. Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui allo strumento urbanistico vigente per le parti ritenute compatibili con il P.A.T.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 Disposizioni generali e contenuti prevalenti

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio di Salara, approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Provincia di Rovigo con decreto del Presidente della Provincia di Rovigo n. 107 del 30.09.2019.
2. L'art. 48 della L.R. n. 11/04 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 stabilisce che il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente assume il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (PI), per le soli parti compatibili con il PAT, fino all'approvazione del primo PI, da redigersi nel rispetto dei contenuti dello stesso;
3. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
4. Decorso cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 Elaborati di variante

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Salara sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato C - Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

Elaborato D - Zone significative: Capoluogo (sc. 1:2.000)

Elaborato E - Vincoli e tutele (sc. 1: 5.000)

Elaborato F1 - Relazione Programmatica;

Elaborato F2 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato F3 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato F4 – Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED);

Elaborato F5 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza (VINCA) e allegata relazione tecnica;

Elaborato F6 – Asseverazione non necessità della valutazione di compatibilità elettronica (VCI); .

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento. Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Applicazione del P.I.

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T. e, all'occorrenza, adottare le opportune misure di riequilibrio, è previsto un programma di monitoraggio periodico da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito all'interno del Rapporto Ambientale della V.A.S. afferente al P.A.T.
3. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP):
4. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.R. 55/2012.
5. Le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al DPR 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20 01 2015.

TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi edilizi diretti;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
 - c) progetti di coordinamento urbanistico;
 - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
 - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio (comparti disciplinati dall'art. 21 della L.R. 11/2004) sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
g) il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
a) la densità massima territoriale o fondiaria;
b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
c) l'altezza degli edifici;
d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.O.

5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.

3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, ovvero verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Consiglio Comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. È ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente.
4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo (PUA).
2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a. attività edilizia libera;
 - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 o interventi diretti se puntualmente individuati nelle relative schede urbanistiche. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a compensazione e perequazione urbanistica.
4. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.

2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio d'uso e gli ampliamenti, sono attuati attraverso atti autorizzativi, mentre gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono attuati attraverso interventi diretti con convenzioni attuative o atti unilaterali d'obbligo per l'esecuzione obbligatoria di tutte le opere di urbanizzazione mancanti.
4. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.
6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.
7. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.".

Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

- 1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

Art. 10 Convenzioni

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, o dove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:
 - a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
 - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
 - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:

2.1 SISTEMA RESIDENZIALE

ZTO:

A1-A2: Centro storico;

B-Zone residenziali di completamento

C1-Zone residenziali semi intensive di completamento

C2- Zone residenziali estensive di espansione

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

2.2 SISTEMA PRODUTTIVO

ZTO:

D1- Zone produttive di completamento;

D2- Zone produttive di espansione;

D3- zone artigianali -commerciali- direzionali ei espansione ;

D4- Zone produttive agroindustriali esistente ;

D5- Zone produttive agroindustriali di espansione;

D6- Zone turistico recreative e tempo libero;

D7- attracco fluviale.

2.3 SISTEMA RURALE

ZTO:

E1-Zone Agricole di interesse ambientale;

E2- Zone Agricole;

NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo;

NED- Nuclei di edificazione diffusa.

2.4 SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALI

ZTO:

F1-Aree per l'istruzione (F1);

F2- Aree per attrezzature di interesse collettivo;

F3-Aree attrezzate a parco, gioco e sport;

F4- Aree a parcheggio.

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. Il P.A.T., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq²/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PAT.
4. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con le destinazioni di cui all'art. 32, c.4 L.R. 11/04: 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.

Insedimenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

5. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
6. Qualora i P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 della L.R. 11/2004.
7. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario.
8. Nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
10. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.
11. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
12. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
13. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

14. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
15. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
16. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
 - a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
 - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 - c. al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
17. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
18. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
19. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

12.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Le aree a standard secondario, ai sensi dell'art. 31 e 32 della L.R. 11/04 possono essere monetizzate anche nelle ZTO con piani urbanistici approvati/ vigenti/convenzionati, dovranno essere comunque reperite le aree a servizi primari ai sensi dei sopracitati artt. 31 e 32 della L.R. n. 11/04.
3. Per gli insediamenti a carattere produttivo, commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
4. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata o con vincoli di destinazione d'uso pubblica.
5. Nelle aree destinate a centro storico o ad esse equiparate, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperirle in loco.
6. A tal fine annualmente l'organo competente Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, la quantificazione

delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio

1. Nelle aree con destinazione prevalentemente residenziale l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.
3. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione.

Art. 14 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dall'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dagli articoli comma 11 dell'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e relativo atto di indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. h) della medesima L.R. n. 11/2004, anche dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

- urbanizzazione primaria:
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
 - i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
 - l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
 - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - n) piazzole di sosta per gli autobus;
 - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- urbanizzazione secondaria:
 - a) strutture per l'istruzione;
 - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
 - e) chiese e altri edifici religiosi;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
 - h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extra urbani;
 - i) gli elementi di riqualificazione urbana.

Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.

PRESCRIZIONI DA PAT:

2. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dallo Studio di compatibilità idraulica approvato dal consorzio di competenza e dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Rovigo.

3. prescrizioni da eseguire in fase di progettazione:

A) i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova viabilità, nuovi poli produttivi, nuovi interventi edilizi, ecc...) non devono aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle. Per interventi minori e in assenza di studi idraulici specifici, dovranno essere sempre rispettati gli indirizzi di seguito esposti.

B) ad intervento urbanistico/edilizio eseguito la rete di smaltimento delle acque piovane deve essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede l'intervento stesso, con riferimento ad un tempo di pioggia pari al tempo di corrivazione della zona oggetto di intervento.

C) prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale. Rendere più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc...).

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

D) incentivare l'uso di schemi costruttivi che rendano permeabili le pavimentazioni destinate agli stalli di sosta veicolare pubblici/privati; in questo caso le pavimentazioni andranno realizzate su di un opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm. Se non è possibile adottare il sopracitato sistema costruttivo valutare l'opportunità di predisporre ulteriori invasi finalizzati a compensare la perdita di capacità filtrante del terreno.

E) è obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare: a) salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica; d) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente, volume conteggiato per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

F) nella progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità, ove compatibile con i livelli di falda e col tipo di terreno presente, di impiegare perdenti nel primo sottosuolo e/o tubazioni di tipo drenante, in ogni caso previo trattamento ambientale di rimozione del sedimento/inquinante correlato al flusso di prima pioggia e garantendo la manutentabilità del sistema di infiltrazione.

G) nelle aree a verde la configurazione plano-altimetrica, quando possibile, deve agevolare l'assorbimento di parti non trascurabili di precipitazione defluenti dalle aree impermeabili limitrofe e contribuire, nel contempo, alla laminazione dei contributi di piena in transito nelle reti idrografiche.

H) negli interventi edilizi ed urbanistici evitare di ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire la creazione di nuove aree di libera esondazione.

I) è vietato pregiudicare con gli interventi edilizi e/o urbanistici la realizzabilità di opere destinate ad attenuare o eliminare le cause di pericolosità idraulica in zona.

L) se la zona di intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale, di competenza del Genio Civile regionale o dello Stato) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde dello scolo o canale. Questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione della via d'acqua.

M) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua è meglio evitare la costruzione di volumi interrati; detti locali potranno essere ammessi solo previo specifico studio che individui adeguati sistemi di impermeabilizzazione/drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali interrati. Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato su di una quota superiore al piano campagna medio circostante; tale quota dovrà essere superiore al piano campagna medio

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

circostante di una quantità da precisare attraverso una analisi morfologica locale alla luce dei fenomeni esondativi o di ristagno idrico storicamente accaduti o prevedibilmente possibili.

N) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni. In caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate;

O) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o demaniali, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle prescrizioni del R.D. 368/1904 e/o del R.D. 523/1904. L'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m;

P) quando possibile favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi).

Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T..
2. *PRESCRIZIONI DA P.A.T.*
Sono individuate indicativamente all'interno della Tavola A.3 - Carta della Fragilità del P.A.T., le seguenti categorie di terreno, disciplinate dall'art. 22 delle N.T. del P.A.T.:
 - a) aree idonee;
 - b) aree idonee a condizione;
 - c) aree non idonee.
3. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla coerenza con le sopracitate norme derivanti dal P.A.T.. Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa - V.C.I. e nella Valutazione di Compatibilità Geologica, nonché le norme di cui all'art. 9, commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, del PAT in riferimento all'intero territorio comunale.

Art. 17 Parcheggi privati

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito (L. 122/1989) e comunque entro un minimo di 18 mq., anche all'interno del medesimo lotto di proprietà.
2. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.
3. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
4. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 18 Definizioni di limiti e distanze

1. Oltre alle distanze stabilite dalle zone di tutela e dalle fasce di rispetto indicate dal P.I., in tutte le zone ed aree, salvo quanto previsto singolarmente per zona, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.
2. *Distanza minima tra edifici:*

Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singolo Z.T.O.
3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

 - a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
 - b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
 - c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
 - d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
4. *Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*

La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:

 - a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;
 - b. a m. 3,00 in ogni altro caso.
 - c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.
5. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*
 - a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
 - b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trasciversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.
6. *Distanza dalle strade:*
 - a. Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.
 - b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.
Valgono le norme definite dal D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. a cui si invia integralmente.
7. *Distanze nel P.I. con previsioni puntuali e nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche:*
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel rispetto dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444:
a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I..
8. *Distanza dagli scoli d'acqua demaniali:*
a. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10 dagli scoli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non individuate graficamente nelle tavole del PI; è ammessa la riduzione a m. 4 previa autorizzazione dell'Ente preposto.
b. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 4.
non è comunque ammessa la recinzione all'interno della fascia di m. 4 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli.
c. Tutte le costruzioni di qualsiasi natura devono ottenere anche la concessione o nulla-osta idraulico da parte dell'autorità competente, qualora ricadenti a distanza inferiore a mt.10 misurati dalla sponda o dall'unghia esterna dell'argine.
9. *Distanza dagli edifici ove si svolgono attività insalubri:*
Escluse le zone industriali e artigianali, in tutte le ZTO le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 20,00 dagli edifici esistenti ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi degli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie. E' ammessa la deroga dal rispetto della predetta distanza per l'alloggio del custode.
10. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*
Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 100 dagli impianti di depurazione pubblica.
11. *Edifici esistenti a distanza inferiore a quelle prescritte:*
Gli edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta (con riferimento alle fasce di rispetto), possono essere ampliati in conformità agli indici di zona purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto a condizione che il permanere dell'edificio o il suo ampliamento non comporti:
a. Pericolo per la circolazione;
b. Ostacolo all'esecuzione degli interventi di manutenzione delle opere o infrastrutture di interesse pubblico;
c. Precarietà o aggravio delle condizioni igieniche e/o di sicurezza.

Art. 19 Definizione delle tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, sono quelle definite dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni a cui si rinvia integralmente.
2. Per edifici condonati ai sensi delle leggi n. 47 del 28.02.1985, n. 724 del 23.12.1994, n. 326 del 24.11.2003 e le superfetazioni esistenti, è ammessa la ricomposizione volumetrica finalizzata al miglioramento della qualità urbana;
3. Per tali manufatti è consentito il trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima proprietà.
4. Sono consentiti inoltre interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente; tali interventi saranno concessi con intervento diretto previa contestuale approvazione di un progetto unitario di ricomposizione volumetrica completo dell'intera area.
5. Dovranno essere rispettate le distanze così come definito all'art. 18 delle presenti norme.

Art. 20 - Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa):
 - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medico, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
 - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
 - Uffici;
 - Locali di spettacolo e ritrovo;
 - Ristoranti, bar;
 - Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
 - strutture per la ricezione a carattere alberghiero.
 - piccole strutture per attività ludiche e sportive;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.
3. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo della rete di vendita.
4. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

5. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere possibilmente integrati nel fabbricato principale.
6. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
 - le attività industriali;
 - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
 - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" .

Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. Per tutti gli interventi sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e sui fabbricati dismessi, che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso compatibili, l'avente titolo dovrà fornire in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio la specifica relazione agronomica attestante la defunzionalizzazione del fabbricato o di parte del medesimo rispetto al fondo agricolo, sottoscritta da un dottore agronomo. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle Zone agricole ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati.
3. Per destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso dovranno essere definiti attraverso individuazioni cartografiche puntuali o con apposite schedature puntuali, mediante specifica variante al P.I.
4. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali dovrà in ogni caso risultare compatibile con la zona agricola, tenuto conto delle caratteristiche delle aree e delle tipologie delle attività insediate oltre a

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

quanto previsto dagli artt. 43 e 44 della L.R. 11/04 e dalle norme del Prontuario per la qualità architettonica di cui al presente P.I.

5. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quelli previsti dal precedente comma 2, indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento, che non potrà in ogni caso superare gli 800 mc complessivi; l'eventuale ulteriore volumetria eccedente gli 800 mc conserverà la destinazione d'uso in atto.
6. Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) sull'area di proprietà.
7. Contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, il richiedente dovrà completare a proprie cure e spese eventuali integrazioni dell'allacciamento alle reti tecnologiche sulla base di un progetto da allegare alla richiesta di cambio d'uso;
8. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.
9. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. e N.E.D. si rinvia a quanto disposto dagli Artt. 49 e 50 delle presenti N.T.O.

Art. 23 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
 - a) residenziale;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 24 Zona centro storico A1: Edifici di interesse storico e ambientale vincolati, Ville Venete, edifici con grado di protezione ai sensi dell'art. 10 ex L.R. 24/85

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex P.R.G.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli

Disciplina di zona:

Il patrimonio edilizio esistente è stato classificato come:

1. edifici storico/ambientali vincolati (decreto legislativo n. 42/2004 art. 10);

1. Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Sulle tavole del P.I. sono indicati i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

2. Ville Venete (Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto)

Per le Ville Venete individuate graficamente nelle tavole del PI (V.V), e nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per le quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi previsti dal grado di protezione 1 (restauro conservativo) e 2 (conservazione tipologica) di cui al presente articolo, nel rispetto delle eventuali disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi.

3. edifici con grado di protezione (ex art. 10 L.R. 24/85)

Per gli edifici di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano, descritti nelle apposite schede presenti nel previgente PRG, e regolati da specifici gradi di protezione, sono ammesse le seguenti destinazioni d' uso:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
- c) insediamenti sportivi: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici, studi di fotografia e professionali, piccoli laboratori legati alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;

e) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disagiati, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili, attrezzature dell'assistenza pubbliche o private). Nella destinazione d'uso residenziale è consentita la formazione di servizi sportivi e del tempo libero connessi alla residenza quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc.

Detti edifici sono disciplinati secondo quattro gradi di protezione che corrispondono alle diverse caratteristiche dei manufatti presenti all' interno della zona A1. Di tali gradi di protezione vengono di seguito date le specifiche normative che regolano la trasformazione dei singoli manufatti, in presenza delle diverse qualità del patrimonio edilizio.

1. GRADO DI PROTEZIONE N.1 – RESTAURO CONSERVATIVO

1. Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 1089/39.
2. L' intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto dei valori tipologici, formali e strutturali dell' organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
3. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell' edificio.
4. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
5. La destinazione d' uso può essere diversa da quella originaria, purché ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell' edificio.
6. E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.).
7. E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).
8. E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d' uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
9. L' uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà, di norma, conformarsi alle indicazioni relative, contenute nel presente articolo, a meno che dall' analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.
10. E' consentito l'utilizzo delle soffitte ad uso residenziale purché la media delle altezze non sia inferiore a ml 2,70.
11. La superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.
12. Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

2. GRADO DI PROTEZIONE N.2 – CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

1. Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore storico-ambientale.
2. Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.
3. Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti, prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.
4. Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate, attenendosi, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie, alle indicazioni prescritte nel presente articolo.
5. Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti, verticali), che gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, come i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, ecc...
6. Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.
7. E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aerazione a ventilazione forzata.
8. E' consentito l'utilizzo delle soffitte ad uso residenziale purché la media delle altezze non sia inferiore a ml. 2,70.
9. La superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento del locale.
10. Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.

3. GRADO DI PROTEZIONE N.3 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONI VOLUMETRICHE

1. Tale categoria si applica agli edifici di valore ambientale modesto, che pur potendo avere subito anche considerevoli modificazioni dell'aspetto originario, soprattutto delle facciate (fori, infissi, intonaci, ecc..) fanno parte integrante del tessuto urbano originario o che, per caratteristiche volumetriche e distributive, si inseriscono con continuità tipologica e ambientale nello stesso.
2. Sono consentiti gli aumenti di volume; essi potranno avvenire sia in altezza, per il raggiungimento dei minimi di ml. 2,70 di altezza libera per piano sia con un aumento di profondità del corpo di fabbrica, che come prolungamento del corpo esistente.
3. Per gli edifici ricadenti in zona E è consentito in ogni caso un ampliamento fino a mc. 800.
4. Le trasformazioni dovranno prevedere la conservazione degli elementi esterni originari ancora conservati e la ristrutturazione di quelli riconoscibili.
5. Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.
6. Sono consentite le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la fometria originaria.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

7. In presenza di suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito indicate.
8. E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di condizionamento ad aerazione forzata.
9. Numero dei piani: non può essere superiore a quello degli edifici circostanti con un massimo di tre. E' consentito l' utilizzo delle soffitte ad uso residenziale purché la media delle altezze non sia inferiore a ml. 2,70. La superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l' esterno, dovrà essere pari almeno ad 1/10 della superficie del pavimento locale. Al fine di raggiungere tale rapporto è consentita la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto con esclusione di nuovi abbaini.
10. Distanze dai confini: a confine per le murature in aderenza, o a ml. 5,00. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze fra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L' adeguamento dei vani abitabili 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 dai confini.
11. Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 salvo il rispetto di allineamenti precedenti. L'adeguamento dei vani abitabili all' altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.
12. Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all' edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml 5,00 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, in osservanza dell'art. 9 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate, per la parte fronteggiante. 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 i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. 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 della distanza tra i fabbricati. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previsti nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale. Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell' art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i...

4. GRADO DI PROTEZIONE N.4 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

1. Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico-ambientale o contrastanti con esso o a edifici il cui livello di degrado renda impossibili interventi tesi al recupero degli stessi.
2. Nella nuova edificazione valgono le indicazioni già previste per il grado di protezione 3.
3. Il numero massimo dei piani dovrà essere uguale a quello massimo degli edifici limitrofi.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Le caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quelle degli edifici limitrofi, conservanti carattere ambientale ed uniformarsi comunque alle indicazioni sugli elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito riportati.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta nel posizionamento delle nuove unità edilizie che dovranno tenere conto dei principali caratteri della morfologia edilizia esistente (allineamenti, continuità delle fronti, ecc.).

Art. 25 Zona centro storico A2 – Area del Centro Storico .

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex P.R.G.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Gli interventi in tale zona sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. relativo all'interezza delle aree costituenti il Centro Storico.
2. Sino a che tale strumentazione attuativa non sarà operante sugli edifici ricadenti nelle aree costituenti la zona A sono consentiti interventi limitatamente all'ordinaria e straordinaria manutenzione.
3. Modalità di intervento ammesse nella Zona A2:
 - a) **MANUTENZIONE ORDINARIA:**
 1. pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 2. pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi dei materiali o delle tinte o delle tecnologie esistenti;
 3. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche, ecc.
 4. riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
 5. risanamento vespai;
 6. consolidamento delle recinzioni, risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.
 - b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
 1. il rifacimento totale di intonaci interni od esterni;
 2. la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
 3. il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;
 4. il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
 5. il rifacimento degli infissi esterni;
 6. il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

7. il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;
8. la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
9. l'abbattimento di alberi in giardini privati quando si tratti di complessi alberati senza valore ambientale.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

10. sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;
11. rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
12. rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
13. rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
14. installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
15. realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
16. consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione ed orizzontali.

Art. 26 Zona B – Residenziale di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I., è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
3. Destinazioni d'uso consentite: Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall' art. 20 delle presenti N.T.O.;
4. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,2 mc/mq, per gli, edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purchè non comporti un aumento della superficie utile.
5. Numero dei piani fuori terra: non deve superare i 3 piani abitabili fuori terra;
6. Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 9,50 m;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

7. Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati. 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 dai confini.
8. Distanza dal ciglio della strada: non può essere 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 degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade. Potrà essere l' allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.
9. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di mt. 5,00 con un minimo di mt. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. 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.
10. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
11. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento. In caso di mancanza delle principali opere di urbanizzazione necessarie, il rilascio della concessione a edificare è subordinato ad un atto d'obbligo in cui il richiedente assume formale impegno per il loro realizzo.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
13. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art.20 delle presenti N.T.O.
14. Devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 17 delle presenti N.T.O.
15. deroghe ai distacchi:
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 tra fabbricati non inferiore a ml. 6,00.
Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è applicabile esclusivamente a pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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 della distanza tra fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

Art. 27 Zona C1 – Residenziale semiestensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I., è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
3. Destinazioni d'uso consentite: Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall' art. 20 delle presenti N.T.O.;
4. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,0 mc/mq, per gli, edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purchè non comporti un aumento della superficie utile.
5. Numero dei piani fuori terra: non deve superare i 3 piani abitabili fuori terra;
6. Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 9,50 m;
7. Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati. 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 dai confini.
8. Distanza dal ciglio della strada: non può essere 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 degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade. Potrà essere l' allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di mt. 5,00 con un minimo di mt. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. 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.
10. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
11. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento. In caso di mancanza delle principali opere di urbanizzazione necessarie, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato ad un atto d'obbligo in cui il richiedente assume formale impegno per il loro realizzo.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
13. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art.20 delle presenti N.T.O.
14. Devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 17 delle presenti N.T.O.

deroghe ai distacchi:

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 tra fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è applicabile esclusivamente a pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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 della distanza tra fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

Art. 28 Zona C2 – Residenziale estensiva di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente inedificate.

Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I. In presenza di motivate esigenze il Consiglio Comunale potrà prevedere ridefinizioni dell'ambito minimo di intervento.

2. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
3. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
4. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale sottotetto;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non potrà essere superiore a 7,50 m.;
6. Distanza dal confine stradale: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 8,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 8,00 a 15,00 ml. ; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,00 ml.;
8. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
9. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'O delle presenti N.T.O.
10. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 17 delle presenti N.T.O. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
11. Richiamando l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
12. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 29 Zona D1 – Produttiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali e artigianali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
2. Modalità di intervento: L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;
3. Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
4. Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 12; potranno essere ammesse altezze superiori soltanto sulla base di documentate esigenze legate al ciclo produttivo;
5. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.;
6. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'art. 21 delle presenti N.T.O.; è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose.
7. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10,00.
I volumi tecnici, quali silos, tralacci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche.
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 fatte salve le norme per le pareti finestrate.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
8. Distanza dal confine stradale: non potrà essere inferiore a 10,0 ml.
9. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 800 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi unitariamente con le strutture produttive.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

10. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.
11. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 30 Zona D2 – Produttiva di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'art. 21 delle presenti N.T.O.;
2. E' consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del conduttore e/o custode nel numero di una per unità produttiva, di servizio o commerciale nella misura massima di 500 mc. e dovrà comporsi in modo armonico con le sagome dei volumi di laboratori uffici ed in adiacenza ad essi o al piano soprastante.
3. Entro il limite di questa zona le attività non possono avere carattere nocivo, rumoroso e pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante.
4. Superficie coperta: non dovrà superare il 60% della superficie fondiaria del lotto a disposizione;
5. Altezza Massima: non potrà superare i ml. 12,00 con eccezione degli impianti tecnologici speciali; altezze diverse sono consentite se dimostrate indispensabili per il ciclo produttivo aziendale. Per le destinazioni alberghiera e direzionale – commerciale sono consentite altezze fino a ml. 12,50;
6. Distanze dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza ad altro manufatto esistente oppure vengano presentate pratiche edilizie congiunte;
7. Distanza dai 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; è consentita la distanza minima di ml. 6,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso edilizio, purché le finestrate per la parte prospettante non concorrano ai parametri minimi aeroilluminativi;
8. Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 5,0 per strade più larghe di ml. 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml. 15,00, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00, salvo indicazioni diverse contenute nelle tavole di progetto;
9. Distanza minima dai parcheggi pubblici: la distanza minima da osservare non deve essere inferiore a ml. 5,00.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

10. I volumi tecnici, consentiti se dimostrati indispensabili per il ciclo produttivo aziendale, quali silos, tralicci, tubazioni, ecc., non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purchè di modeste dimensioni planimetriche.
11. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante Piano Urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
12. La dotazione di standard della zona dovrà fare riferimento bagli standard previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.

Art. 31 Zona D3 – Artigianale, commerciale e direzionale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;
P.A.T.;
ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. 02 - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Questa zona è destinata a nuovi insediamenti sia di imprese artigiane, sia di attività commerciali con le limitazioni previste dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i..
2. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante Piano Urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
3. La dotazione di standard della zona dovrà fare riferimento bagli standard previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.
4. Le superfici a parcheggio devono in ogni caso rispettare quanto previsto dalla L. 122/1989.
5. La cessione e/o il Pubblico utilizzo di queste aree dovranno essere obbligatoriamente previsti dalla convenzione dello strumento attuativo.
6. In queste Z.T.O. sono ammesse oltre alle destinazioni d'uso artigianali e industriali, quelle complementari sottoelencate, purché in rapporto di servizio con le attività principali.
 - 1) mostre ed esposizioni anche permanenti;
 - 2) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali;
 - 3) magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci;
 - 4) attrezzature e impianti di natura ricreativa per gli addetti (strutture di ristorazione, aree a verde, ecc.);
 - 5) attività direzionali legate alla produzione;
 - 6) parcheggi;
 - 7) impianti tecnici necessari alle attività insediate.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

7. Il PUA dovrà prevedere oltre agli elaborati di norma previsti ulteriori elaborati atti a definire gli allineamenti obbligatori dell'edificato in relazione alla rete viaria, la descrizione di elementi seriali di recinzione prospicienti la pubblica viabilità, le piantumazioni da porre a dimora nelle aree di verde (primario e secondario), la descrizione tecnica degli elementi viari vari (viabilità meccanica, ciclabile, pedonale) anche attraverso sezioni tipo delle stesse. È fatto obbligo di prevedere piantumazioni per l'ombreggiatura dei posti macchina nelle aree di parcheggio e dei percorsi pedonali (almeno un albero ogni 10 ml.).

Nel rilascio delle concessioni edificatorie per i singoli lotti l'U.T. comunale potrà fornire indirizzi progettuali sulla formazione degli spazi aperti prospicienti la viabilità pubblica (posizionamento dei parcheggi privati, piantumazioni, formazione dei percorsi pedonali) e per la costruzione materiale e formale degli edifici sulle pubbliche vie.

L'U.T. comunale dovrà altresì indicare omogenee e coerenti soluzioni per posizionamento, dimensioni e materiali per le insegne delle insediante attività produttive.

È inoltre ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività artigianali e commerciali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva. Le abitazioni devono formare degli insiemi unitari con gli edifici artigianali e commerciali.

All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali che dovranno comunque essere posizionate nella parte retrostante gli edifici non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.

Alla domanda di permesso di costruire, conseguente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e relativa agli impianti artigianali, deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n. 175 del 17 maggio 1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati L. 46/90.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

-superficie minima del lotto artigianale e /o commerciale: mq. 1500;

-rapporto di copertura massimo: 50%;

-altezza massima: ml. 10, volumi tecnici esclusi. Altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

Distanze dai confini, dal ciglio stradale e distacchi tra i fabbricati saranno definiti in sede di elaborati del PUA dalle tavole definenti i contenuti planivolumetrici del piano.

È ammessa all'interno di queste zone la presenza di attrezzature tecnologiche o di interesse collettivo.

Art. 32 Zona D4 – Produttiva Agroindustriale esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell' agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione degli stessi prodotti agricoli, alimentari, ittici e di macelleria.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere cubatura utile lorda superiore a 500 mc per unità produttiva, dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti o insalubri.

L' utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia nella parte già finita delle opere di urbanizzazione primaria oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

2. Sono inoltre previste:

-Superficie minima del lotto: mq 2000;

-Percentuale area coperta: non potrà superare il 45% della superficie del lotto;

-Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 10,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze funzionali dei processi produttivi (sili, ecc...);

-Distanza di confini di proprietà: non potrà essere inferiore ½ dell' altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5,00, è consentita l' edificazione sul confine qualora si realizzi l' aderenza;

-Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica di diversa proprietà: non potrà essere inferiore ad ½ dell' altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00;

-Distanza tra i fabbricati della stessa proprietà: la distanza dei fabbricati (compresi i volumi tecnici), potrà essere inferiore a ml 10,00 solo in caso di documentate esigenze funzionali e particolari processi produttivi;

-Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml 15,00.

Art. 33 Zona D5– Produttiva Agroindustriale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

- 1 L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante Piano Urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04.
- 2 La dotazione di standard della zona dovrà fare riferimento bagli standard previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.
- 3 Si applicano i seguenti indici e criteri:

-destinazione:

- sono ammessi laboratori destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- uffici e mostre collegati all'attività principale;
- magazzini, depositi, commercio all'ingrosso;
- per ogni fabbricato produttivo, inteso come corpo di fabbrica e non unità immobiliare, è consentito destinare un massimo di 500 mc. a residenza, con un solo alloggio, tale porzione dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato destinato all'attività;
- indice di copertura: rapporto di copertura massimo: 40%;
- altezza dei fabbricati: L'altezza dei fabbricati non può superare i ml. 12,00 fuori terra (esclusi corpi tecnici).
 - numero massimo piani fuori terra: Il numero massimo dei piani fuori terra è 2;
- distanza minima dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 5,00.
- distanza dalle strade: La distanza del fabbricato dal confine catastale stradale non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- distanza tra fabbricati: Distacco tra fabbricati non inferiore a ml. 10,00.

Art. 34 - ZONA D6 – Turistico ricreativa e tempo libero

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T. di Salara;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. E' una zona specifica per il tempo libero.
2. Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività ricreative, direzionali e tempo libero (dancing, locanda, bar, ufficio promozionale, negozi, pesca sportiva, gioco bambini ecc.)
3. Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia, o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva;
4. dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici e possibilmente in aderenza con essi.
5. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piano attuativi con la conseguente dotazione di standards, così come previsto dalla L.R.11/04.

6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

-Densità territoriale: 0,5 mc/mq

-Superficie minima del lotto: 5000 mq

-Percentuale superficie coperta: 20 %

-Altezza massima: 6,00 ml

-Numero dei piani: massimo 2 fuori terra

-Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a 10,00 ml

-Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 10,00 salvo diverse previsioni della tavola di progetto del P.I.

-Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10,00

Art. 35 - ZONA D7 – Attracco fluviale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 111/04

P.A.T. di Salara;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. C Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

2. Trattasi di una attrezzatura già esistente realizzata su piattaforme galleggianti funzionale sia all'attracco di natanti turistici che alla ristorazione.
3. Sono sempre consentiti tramite autorizzazione i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi diversi che comportino potenziamenti delle attrezzature esistenti saranno consentiti previa formazione di un Piano Particolareggiato interessante l'interesse delle opere (esistenti e di progetto), la viabilità d'accesso e un'adeguata dotazione di parcheggi.
3. L'intervento complessivo può prevedere come limite massimo il raddoppio delle superfici galleggianti esistenti.
- 4.....Le soluzioni previste dovranno essere realizzate con materiali naturali e colori che comportino la minore possibile interferenza con l'ambiente.

Art. 36 - Attività produttive esistenti in zona impropria

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

L.R. 11/04.

Ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Trattasi di attività produttive in contrasto con le normative urbanistiche di zona, vanno bloccate o confermate.
 - a) da bloccare:
 - Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c),d) del D.P.R. n. 380/2001- E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, etc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili, nonché di ampliamento del volume fino ad un massimo di 60 mc, per adeguamento igienico sanitario.
 - Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- Gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali in zona residenziale o agricola, qualora non siano identificati con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono bloccati.

b) da confermare

- L'ampliamento massimo consentito in termini di superficie coperta é fissato nella misura indicata nella relative eventuali schede norma.
 - L'ampliamento é consentito anche in deroga a specifici interventi edilizi diretti previsti dal P.I., avendo particolare riguardo alla composizione architettonica dei volumi e al loro inserimento nel contesto ambientale.
 - L'altezza massima dei fabbricati é fissata in ml 7,50, salvo deroghe per volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc.).
 - Le distanze ammesse sono quelle previste nelle zone D.
 - Le aree a verde e parcheggio non devono essere inferiori al 10% dell'area di pertinenza, l'indicazione dei servizi indicati nelle schede norma sono indicativi;
 - Dovranno essere realizzati gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria carenti e garantita la salvaguardia dall'inquinamento ambientale.
2. Tutti gli ampliamenti degli insediamenti artigianali, commerciali ed industriali sono autorizzati previa sottoscrizione della apposita convenzione; al progetto dovrà essere accompagnata una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione della varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, delle funzioni collaterali della produzione (la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, ecc.) che dovranno essere studiate e, chiaramente organizzate dal progetto edilizio con specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

TITOLO VII - SISTEMA RURALE

Art. 37 Zona E1 - Zona di interesse ambientale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Trattasi di aree pregiate sia produttive delle stesse che per i loro caratteri ambientali.

Tali aree si presentano infatti come caratterizzate da un paesaggio agrario particolarmente conservato.

Esse richiedono quindi indirizzi di massima tutela al fine di salvaguardarne le particolari caratteristiche sia paesistiche che agricole-produttive.

Per i fabbricati esistenti su queste superfici vengono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 quanto previsto dal successivo articolo;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- le serre anche fisse purchè prive di strutture murarie fuori terra.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici sia di tipo abitativo che di annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- gli impianti di acquacoltura;
- gli ampliamenti non per adeguamento igienico sanitario;
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

1. Ampliamenti per la residenza, per adeguamenti igienico - sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne

Sono consentiti ampliamenti delle residenze esistenti fino a un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800.

L'ampliamento sarà sempre possibile se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso l'utilizzazione della parte rustica è da intendersi limitatamente al recupero della cubatura necessaria all'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

Gli adeguamenti igienico-sanitari, la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, sono sempre ammessi, anche nelle fasce di rispetto.

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la chiusura di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. L'adeguamento igienico-sanitario, la costruzione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Le scale esterne possono essere sempre coperte anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

Negli interventi di ampliamento è fatto obbligo di attenersi alle caratteristiche tipologiche, costruttive previste dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

2. Demolizioni e ricostruzioni in loco di edifici ubicati al di fuori delle fasce di rispetto

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario.

Il nuovo fabbricato dovrà mantenere la cubatura iniziale con possibilità di ampliarla secondo quanto previsto dal precedente punto 1. Gli interventi è fatto obbligo di attenersi alle caratteristiche tipologiche, costruttive previste dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

3. Demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 2. con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio;
- sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 1;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

4. Annessi rustici

Valgono le seguenti norme:

- Numero massimo dei piani: n. 2
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- Distanza minima dalle strade: D.M. 01.04.1968/1404 e prescrizioni di cui alle Tavole del P.I.
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

5. Serre

Per le serre valgono le seguenti norme:

- è esclusa la costruzione di serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra o mobili: nessun limite;
- distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: non sono previste distanze minime.

Ogni serra mobile, purchè volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, anche per i precedenti interventi edilizi, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.6.1937 n. 1497.

6. Destinazioni d'uso

Nelle sottozone E/1 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 22 della NTO.

Sono ammesse inoltre le destinazioni agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31. Per gli interventi edilizi relativi si applicano le norme di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.

In tali casi il limite volumetrico massimo, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200. Per i volumi eccedenti gli 800 mc. gli stessi vanno assoggettati al vincolo ventennale d'uso agrituristico.

Art. 38 Zona E2 - Zona agricola

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004

P.A.T.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all'art.22 delle presenti N.T.O.
3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
 - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
 - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a titolo abilitativo;
- c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
- d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
- e) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.
- f) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
- g) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
- h) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
- i) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
4. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
5. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
6. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

7. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.
8. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 39 – N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04

P.A.T.;

ex PRG

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. C Zone significative: Capoluogo scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali, dove inoltre sono presenti edifici con destinazioni d'uso commerciale e produttiva.
2. E' consentito l'intervento diretto per i seguenti interventi edilizi:
 - A) Nuove Costruzioni
La saturazione e l'edificabilità dei lotti liberi.
 - B) Interventi su edifici esistenti
3. Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, anche in assenza della disponibilità della superficie minima del rapporto di densità edilizia della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:
 - la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
 - restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
 - l'ampliamento massimo fino a mc. 800 per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente; l'ampliamento sarà sempre possibile, nel rispetto delle successive norme tecniche, e non sarà necessario utilizzare il volume di eventuali annessi rustici eventualmente presenti nelle aree perimetrate delle sottozone NRA.
4. Non sono ammessi:
 - la costruzione di nuovi annessi rustici e la variazione d'uso di fabbricati residenziali ad annessi rustici;
 - gli allevamenti zootecnici intensivi;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

5. Ogni intervento edificatorio nella sottozona NRA è inoltre sottoposto alle seguenti norme:

Edificazione di edifici residenziali nei lotti liberi

Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.; nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria ogni costruzione unifamiliare non potrà superare il volume di mc. 800 ed ogni costruzione bifamiliare il volume di mc. 1400;

- tipologia edilizia: abitazioni unifamiliari o bifamiliari;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalla strada: ml. 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

Ampliamenti di edifici residenziali

- Volume massimo ammesso per ogni unità abitativa: mc. 800;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalla strada: ml. 10,00; nel caso in cui il fabbricato da ampliare sia ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 10,00, con l'ampliamento non si deve sopravanzare verso la strada l'edificio esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

Ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la eliminazione di scale esterne

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni ed eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere la formazione dei servizi igienici mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Nel caso di interventi su edifici ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 10,00 l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada.

Le scale esterne possono essere sempre eliminate anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

Demolizioni e ricostruzioni in loco

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.O. e di Legge.

Destinazioni d'uso

Nella sottozona NRA per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti sono ammessi destinazioni d'uso residenziali, commerciali (commercio al minuto con vendita solo di articoli di largo e generale consumo) e di artigianato di servizio non molesto e non rumoroso.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nelle presenti NTO

All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 20 delle presenti N.T.O.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 40 N.E.D. - Nuclei di edificazione diffusa

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R.11/04

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Gli Elaborati C e D del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come "Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
 - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
 - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra;
6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
7. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'2 delle presenti N.T.O.
11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. N.E.D. i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'7 delle presenti N.T.O.
12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 41 -edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola ma compatibile

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R.11/04;

P.A.T.;

ex P.R.G.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D- Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso agrituristica valgono le norme di cui ai precedenti articoli. Per tutti gli altri edifici o locali già esistenti all'adozione del Piano nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, artigianali di servizio, commerciali, direzionali o simili, e che si ritengono compatibili, per le specifiche attività che vi si svolgono, con la zona agricola, sono previsti i seguenti interventi solo per esigenze relative all'adeguamento dell'igiene ambientale e della sicurezza del lavoro, alla legislazione vigente e per l'applicazione delle leggi vigenti, senza variazioni delle attività svolte:

- recinzione delle aree di proprietà interessate dalle attività di cui sopra ;
- ristrutturazione e/o ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive fino ad un massimo del 30 % della superficie lorda adibita, anche su più piani, alla attività non di tipo agricolo;
- utilizzo di tutta l'area di proprietà per lo svolgimento all'aperto delle attività produttive o commerciali, che inoltre può essere utilizzata per deposito di materiali o esposizioni a cielo aperto;
- l'ampliamento non può in ogni caso superare la superficie lorda di mq 300,00, anche su più piani;
- nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- parte del volume del fabbricato per una cubatura massima di 500 mc, può essere utilizzata a fini residenziali (abitazione del custode o del proprietario) e in questo caso l'eventuale aumento di superficie di calpestio non riduce o elimina la possibilità dell'ampliamento dei 300 mq di cui sopra;
- non sono consentite nè le variazioni di destinazione d'uso nè modifiche al tipo di attività svolta; alla eventuale cessazione dell'attività esistente il fabbricato sarà sottoposto alla normativa della zona urbanistica su cui è ubicato. Ogni intervento edificatorio in detti fabbricati è sottoposto alle seguenti norme:
- ampliamento massimo autorizzabile: 30 % della superficie lorda con un max di 300 mq;
- volume massimo abitazione a servizio dell'attività: 600 mc da recuperare all'interno del volume esistente;
- distanza dalle strade: non sopravanzare il fabbricato esistente verso la strada;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: ml 10,00
- distanza minima fra fabbricati senza pareti finestrate: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00 o in aderenza;

Art. 42 – edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 ex L.R. 24/85)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04

P.A.T.;

ex P.R.G. (schede)

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D- Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

1. Per alcuni edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, che risultano dismessi in parte o completamente, si è provveduto alla loro individuazione, ed è stata predisposta una scheda informativa che è stata compilata per ogni singolo fabbricato.
2. Per tali fabbricati sono previsti interventi di ristrutturazione con il mantenimento della volumetria originaria e con la possibilità di ricavare più unità abitative.
3. La scheda contiene informazioni riguardanti data catastali, tipo insediativo, caratteristiche ambientali, presenza delle opere di urbanizzazione, dati stereometrici, destinazione d'uso originarie e ammesse, dati abitativi, caratteristiche costruttive e documentazione fotografica.
4. La scheda fornisce inoltre le modalità degli interventi e in alcuni casi dà indicazioni sulla possibilità di demolizione di parte del fabbricato per ragioni di pubblico interesse.

Art. 43 Demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

Art. 44 L.R. 11/04;

5. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
6. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda puntuale, è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
7. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;
8. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni di fabbricati, con ricollocazione del volume in altro sedime, solamente per edifici puntualmente individuati del PI.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 44 Zona F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04;

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1"
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: 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.
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati : devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza minima dai confini: sono quelle previste dall'Art. 18 delle presenti norme;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 45 Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative in genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato (H): non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza minima dai confini: così come previsto dall'Art. 18 delle presenti norme;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione

Art. 46 Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettive per atleti, residenza del custode).

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima dai confini: sono quelle previste dall'Art. 18 delle presenti norme;;
7. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
8. Parcheggi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 47 Zona F4 – Aree a parcheggi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/04

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000

Disciplina di zona:

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. Le aree per parcheggi sono dimensionate sulla necessità di parcheggi a servizio della residenza e a servizio delle zone industriali e artigianali.
3. Le aree destinate a parcheggi possono essere utilizzate per il reperimento dei parcheggi a servizio delle attività commerciali, nei limiti delle quantità in esubero sul dimensionamento.
4. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.
5. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
6. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

Art. 48 Viabilità esistente/programmata e fasce di rispetto stradali, percorsi ciclopedonali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D- Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno essere confermate, o subire quelle modifiche dovute alle mutate esigenze progettuali.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PATI e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Infrastrutture della mobilità di maggior rilevanza programmata e itinerari turistici di progetto da PAT

1. Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità ed esistente ed itinerari turistici di progetto desunti dal PTCP e PAT
2. La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella Tav. A 4 "Carta della Trasformabilità", costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Gli itinerari di interesse storico ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.
3. Gli itinerari di interesse storico ambientale si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopedonale), desunti dal PTCP e PAT
4. Il tracciato indicato negli elaborati, impongono una salvaguardia all'edificazione;
5. Si deve evitare la formazione di nastri insediativi e la proliferazione di accessi lungo la viabilità principale, inibendo in particolare l'accesso diretto dalle singole proprietà alle stesse, salvo quanto disposto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
6. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto non sono utilizzabili a verde pubblico (inteso come verde primario, limitatamente alla residenza e alle arterie di scorrimento) e all'interno di esse il Comune deve comunque prevedere idonee misure di mitigazione acustica e di difesa dall'inquinamento atmosferico.
10. L'individuazione nel P.I. del tracciato dei percorsi ciclabili potrà subire in fase esecutiva contenute modifiche derivanti dalla non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto. Diverse individuazioni dei tracciti potranno derivare dalla formazione di un apposito Piano di settore della viabilità ciclabile.
11. Tali percorsi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dimensionali di cui all'art. 4 di cui al D.G.R. n. 8018 del 27.12.1991.
12. Per i privati la cessione gratuita dell'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso nonchè la corrispondente riduzione dalle distanze minime dai confini.
13. In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml. 5,00.

Art. 49 Elettrodotti e fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

Legge n. 36 del 22.02.2001;

L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";

DPCM 08.07.2003;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti o metanodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
2. L'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è indicativa. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

Art. 50 – Gasdotti e fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

L.R. 11/04

D.M. 24/11/1984 D.M. 16/11/1999

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

E' istituita un'area di salvaguardia per la linea di gasdotto in pressione che attraversa il territorio comunale; tale area di salvaguardia si distingue in:

- 1) zona di tutela assoluta: ha una estensione di 5,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione. E' vietata ogni nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) zona di rispetto: ha una estensione di 20,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione.

I progetti edilizi riguardanti tale area di rispetto, compresi i movimenti terra e la realizzazione di strade e opere di urbanizzazione devono riportare la linea del gasdotto con adeguate misure planimetriche e di quota sia dello stato di fatto sia della sistemazione di progetto.

E' facoltà del Responsabile del Servizio, fornire particolari prescrizioni tecniche e particolari accorgimenti di vigilanza per la realizzazione di opere all'interno di questa zona di rispetto per garantire l'eliminazione di ogni possibile rischio.

Art. 51-Depuratori e fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

L.R. 11/04

Piano Regionale di Tutela delle Acque

D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" e ssmmii

Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

1. In tali ambiti è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore o necessario all'ampliamento degli impianti. La larghezza della fascia di rispetto non deve essere inferiore a m. 100.
2. Nel caso in cui la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001 e ssmmii.

Art. 52 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D.G.R.V. n. 1562/2004;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

D.G.R.V. n. 497/2005;

4. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
5. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
6. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.
7. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alle D.G.R.V. n. 1562/2004 e n. 497/2005, oltre alle vigenti disposizioni regionali in materia, che si intendono qui integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.
8. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

Art. 53 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D.Lgs. n. 259/2003;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.
3. Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.

Art. 54- Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D.P.R. 380/2001 – capo IV; OPCM N° 3274 del 20.03.2003 ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ; D.C.R.V. N° 63/2003 (Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008 L.R. 13/04;L.R. 38/04.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E- Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

Il territorio comunale di Salara è classificato con grado 4.

I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All. Ib, e dei contenuti del D.M. 4 Gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni “ e s.m.i..

Art. 55 – Cimiteri e fascia di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. 4/2015;

L.R. n. 30/2016, Art. 63;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

Art. 56 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);

L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

Art. 57 Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142 lett. g);

L.R. n. 52/1978;

L.R. n.3/2013;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" : aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

2. A dette si applica la definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
3. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
 - a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
 - b) qualsiasi costruzione edilizia nelle aree boscate;
 - c) sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.
4. Nel caso di sovrapposizioni tra le zone a destinazione forestale del presente articolo e quelle disciplinate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 e art. 142 lettera g), prevalgono per la fascia coincidente le norme del D.Lgs n. 42/04.
5. Eventuali riduzioni delle aree assoggettate alla L.R. 52/78, a seguito di rilevamenti sul campo, attraverso il confronto con le autorità regionali competenti, non costituiscono variante al PAT.

Art. 58 - Aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria SIC)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE, Direttiva 2009/147/Ce;

D.G.R.V. n. 2299/2014;

P.A.T.;

Piano di Gestione ZPS IT3270023 Delta del Po;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e DGRV n. 3173 del 10/10/2006e successive modifiche ed integrazioni.
2. Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002 n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CCEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio", il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria.
3. Ogni singolo intervento dovrà tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che "in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
4. Nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;

5. Nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

Art. 59 Idrografia e Fasce di rispetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D- Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
 - a. a-va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
 - b. b-sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.
3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:
 - c. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
 - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, 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;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
 - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
- a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.
6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

Art. 61 - Fascia di tutela dal Fiume Po (Art. 41, L.R. 11/2004)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.

L.R. n.11/2004, Art. 41,lett. g);

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

- 1.E' la fascia di tutela ai sensi dell'Art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004 coincidente con il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera c) del D.Lgs n. 42 /2004 , indicato nelle tavole del PI.
- 2.La profondità della fascia è pari a ml.300 a partire dal piede esterno degli argini maestri.
3. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di tutela, ma non rientranti nelle aree urbanizzate e ad esse contigue, sono consentite le seguenti opere:
 - a) gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/01;
 - b) nella Z.T.O. E sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 44 della L.R. 11/04;
 - c) interventi di adeguamento igienico sanitario;
 - d) opere pubbliche;
 - e) quanto previsto dal P.I. disciplinati puntualmente.
6. Sono comunque consentiti, ai sensi dell'art. 41, punto 2, della L.R. 11/2004, gli interventi previsti all'interno delle aree urbanizzate e ad esse contigue, secondo quanto previsto dai rispettivi articoli di zona.

Art. 60 - Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.

Legge 18.05.1989 n. 183, art. 17 e succ. modificazioni ed integrazioni; legge 3 agosto 1998, n. 267 - decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e succ. modificazioni ed integrazioni

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative: Capoluogo

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

Trattasi di aree a rischio di esondazioni secondo le previsioni del P.A.I. del Po e del P.A.I. del Fissero Tartaro Canalbianco.

1. Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolii, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
2. Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/2006, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

Il PI:

- a) recepisce la normativa per le fasce fluviali indicate nel PAI del Po;
- b) fino all'adozione del PAI del Fissero Tartaro Canalbianco, qualifica come aree esondabili o a ristagno idrico, con conseguente applicazione della relativa normativa, le aree classificate dal progetto del PAI suddetto come di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), ad esclusione delle aree a scolo meccanico;
- c) considera, ai fini della disciplina da realizzarsi nel PI con valore transitorio e cedevole fino all'adozione del PAI del Fissero Tartaro Canalbianco, delle aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1)", le norme di salvaguardia del progetto relativo al PAI medesimo;

Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica" allegata al P.A.T. e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competente.

Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal P.A.T. per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato **dall'Autorità idraulica** competente.

Art. 61 - Valori e tutele naturali: rete ecologica

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. artt. 34, 35, 36, 37;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, individuate e normate dal P.A.T., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari.

1. Il P.I. in conformità al P.A.T. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la "Rete Ecologica Comunale" il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. (artt. 34, 35, 36, 37) del P.A.T., pone le seguenti prescrizioni generali:
 - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all'interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
 - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
 - siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Rovigo, vanno conservate e tutelate.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l).
4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la "Rete ecologica comunale", quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
 - *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;

- - *corridoi ecologici secondari: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;*
- - *aree di connessione naturalistica: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:*
 - Salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli seminaturali;
 - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest'ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell'energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

6. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "continuità" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "connettività", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un'azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.

6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
- - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
 - - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

9. L'edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.
11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
12. Nell'ambito di un corridoi ecologico è vietato:
- l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l'effetto di barriera faunistica;

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- l'apertura di cave e discariche;
 - l'eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).
13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.
14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustificano il miglior esito progettuale.
15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
16. La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa. Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)
In queste zone è vietato:
1. L'apertura di cave e discariche;
 2. L'insediamento di strutture produttive non agricole;
 3. Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
 4. L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
17. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle buffer zone, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

Art. 62 - Centri Abitati

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Per centro abitato si intende un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine; per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato dalle strade, piazze, giardini o simili e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
2. Il PI fa propria la deliberazione comunale di individuazione dei centri abitati.
3. Ai sensi della Circ. min. LL.PP. 29.12.1997 n. 6709/1997, la delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici. PI recepisce la delimitazione del centro abitato, nel caso fosse modificato ai sensi delle sopracitate disposizioni, le relative varianti alle fasce di rispetto stradali non costituiranno variante al PAT.

Art. 63 Verde privato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C- Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. E - Zone significative: Capoluogo, scala 1:2000;

Disciplina:

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato. Sono compresi filari evidenziati nel PAT nella tav. A2 delle invarianti e disciplinati dall'art. 19 delle NTA.
2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. .
3. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2004 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
5. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio totalmente permeabile.
6. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrate nei limiti di cui alla L 122/89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

Art. 64 Allevamenti zootecnici intensivi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012,

Disciplina:

1. Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
4. Gli allevamenti zootecnici intensivi determinano le relative fasce di rispetto. Trattandosi di un vincolo dinamico determinato da elementi soggettivi dell'allevamento stesso, tra cui: la quantità e qualità dei capi presenti ecc, per tutti gli interventi, nelle relative fasce di rispetto è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico abilitato e specializzato, ai sensi:
 - art. 50 della L.R. 11/2004;
 - Atti di indirizzo lett. d) in vigore dal 23/10/2005;
 - Atti di indirizza di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d);
 - integrazione atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008;
 - Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007;
 - D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012
5. In riferimento alla DGR 856/2012:
 - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
 - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
 - si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di

destinazione urbanistica.

6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
- a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
 - b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
 - c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
 - d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
 - e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
 - f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
 - g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 65 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.;

Disciplina:

1. Nelle parti di territorio comprese nel raggio di 50 m dall'origine del cono visuale e con un angolo di 45° rivolto alla direttrice di sviluppo del paesaggio, è vietata l'interposizione di ostacoli (nuova edificazione e cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 66 Le aree di trasformazione urbanistica

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione sui criteri applicativi e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.
8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:

16. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 e L.R. 14/19 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
17. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).".
18. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

22. L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' 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.
23. 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. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.
24. 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.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)

25. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 67 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
3. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
4. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 68 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T., le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle riportate all'interno del Rapporto Ambientale VAS del P.A.T.
3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Altissimo, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
4. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 69 Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e VInCA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/04 art. 4 bis;

DGR nr. 61 del 21 gennaio 2020

DGR 1400/2017

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S., si richiama quanto disciplinato dalla L.R. 11/04, in particolare l'art. 4 comma 4 bis;
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.
3. Le nuove previsioni urbanistiche dovranno prevedere la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. e alla D.G.R.V. n. 1400/2017.

Art. 70 Energia prodotta da fonti rinnovabili

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003, sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011 e s.m.i., oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa, agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).
4. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:
 - a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
 1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
 2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;
 - b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
 1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
 2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.
5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.
7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.
8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.
9. La Giunta regionale, al fine di predisporre le linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", avvia attività di studio per definire le ulteriori misure atte a garantire il rispetto delle esigenze pubbliche di tutela, prevenzione e preservazione di cui al comma 3.
10. Sino all'entrata in vigore delle linee guida regionali di cui al comma 9, gli impianti energetici di cui al comma 3, e loro ampliamenti, possono essere autorizzati in zona agricola esclusivamente qualora richiesti dall'imprenditore agricolo a titolo principale.
11. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare provvedimenti esplicativi e di indirizzo in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
12. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di cui al comma 3 a servizio di opere pubbliche o di pubblica utilità e agli ampliamenti di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 71 Deroghe

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

Art. 72 Disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.

Art. 73 Tolleranze

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

Art. 74 Norme abrogate

2. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004

COMUNE DI SALARA

Provincia di Rovigo

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo " _____".

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Salara, presso la sede Municipale, Via....., avanti a me _____ Notaio in _____ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

-

PREMESSO

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
 - Relazione
 - Documentazione fotografica
 - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
 - Norme di attuazione
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
 - Schema di convenzione
 - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
 - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
 - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
 - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
 - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi - verde
 - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
 - Tav. 7 - scala 1:500 - Sezioni stradali tipo
 - Tav. 8 - scala 1:500 - Sistemazione aree verdi - parcheggi - viabilità
 - Tav. 9 - scala 1:500 - Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
 - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
 - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
 - Tav. 12 - scala 1:500 - Schema rete acquedotto e gas metano
 - Tav. 13 - scala 1:500 - Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
 - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
 - Tav. 15 - scala 1:500 - Aree da cedere
 - Tav. 16 - scala 1:500 - Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

tutto cio' premesso

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Attuazione del Piano

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 3

Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del **per l'urbanizzazione primaria** risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mcx €/mc= €

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq, il tutto per complessivi mq
- PARCHEGGI per complessivi mq
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq, comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art.

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € cioè superiore al contributo di € che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Salara per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R.

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di €

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data con quietanza n.

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

Art. 7

Trasferimento oneri

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Variante n. 1 al P.I. di Salara

NORME TECNICHE OPERATIVE

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Salara dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

Art. 9

Manutenzione e custodia delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

Art. 10

Vigilanza

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegata alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

Art. 11

Cauzione

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

Art. 12

Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Art. 13

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

Art. 14

Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15

Rinuncia all'ipoteca legale

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16

Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Montagnana a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Salara lì _____

LA DITTA CONCESSIONARIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO