

Comune di

DOLO

Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto

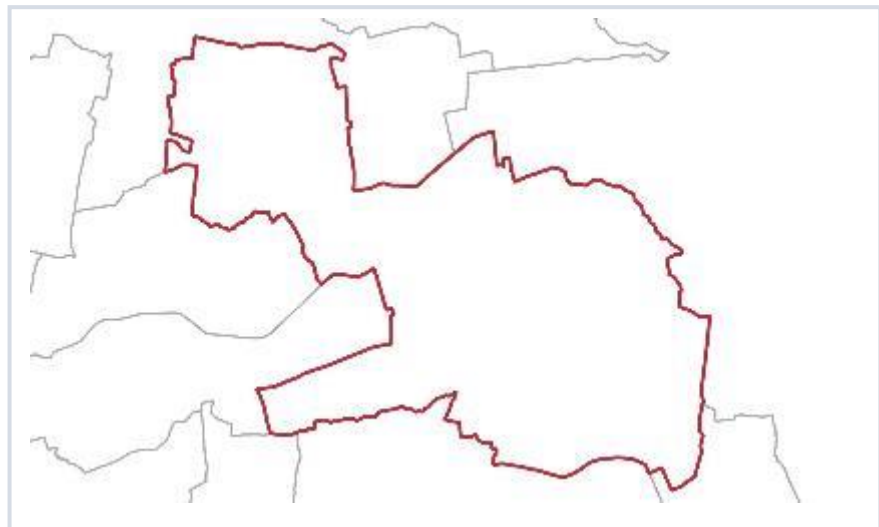


PI

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 2

GENNAIO 2020

MODIFICHE PUNTUALI AL PI



NTO

NORME TECNICHE OPERATIVE

Sindaco
Assessore Urbanistica

POLO ALBERTO
BELLOMO MATTEO

Resp. del
procedimento
Progettisti

RICCARDO TOSCO

ROBERTO ROSSETTO

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ - RICCARDO PARO - MARCO URGENTI

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

Sommario

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Elementi costitutivi del P.I.	5
Art. 2 Contenuti e campo di applicazione del P.I.	5
TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	6
Art. 3 Definizioni urbanistiche	6
Art. 4 Destinazioni d'uso	7
TITOLO III° MODALITA' ATTUATIVE	8
Art. 5 Modalità e strumenti di attuazione	8
Art. 6 Definizione degli interventi	8
Art. 7 Contenuti e procedure dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	9
Art. 8 Comparto	11
Art. 9 Intervento diretto	12
Art. 10 Progetti Norma	14
Art. 11 Aree di riqualificazione e riconversione	15
Art. 12 Perequazione urbanistica	15
Art. 13 –Crediti edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione	16
Art. 14 Accordi tra soggetti pubblici e privati	17
TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO	17
CAPO I° Vincoli e fasce di rispetto	17
Art. 15 Vincoli culturali e paesaggistici	17
15.1 - Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs n. 42/2004	17
15.2 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.45 - prescrizioni di tutela indiretta	18
15.3 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera c).	18
15.4 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.136 comma 1, lettera c).	18
15.5 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera m)	19
15.6 - P.A.L.A.V.	19
Art. 16 Fasce di rispetto	19
16.1 - Servitù idraulica relativa all'idrografia	19
16.2 - Idrografia e fasce di rispetto	20
16.3 - Fasce di rispetto stradali	21
16.4 - Fasce di rispetto ferroviarie	22
16.5 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	22
16.6 - Fasce di rispetto dai metanodotti	22
16.7 - Fasce di rispetto cimiteriali	22
16.8 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	23
16.9 - Corridoio intermodale	23
CAPO II° Le fragilità	23
Art. 17 Compatibilità geologica	23
17.1 - Area idonee a condizione	23
17.2- Norme idrauliche per l'edificazione	23
17.3 - Prescrizioni e vincoli per l'edificazione	23
17.4 - Viabilità e parcheggi	24
17.5 - Rete fognaria	25
17.6 - Rete idraulica	25
17.7 - Generali	25
CAPO III° Il sistema ambientale e paesaggistico	25
Art. 18 Invarianti di natura paesaggistica	25
18.1 - Contesti figurativi	26
18.2 - Coni visuali	26
18.3 - Limiti fisici alla nuova edificazione	26
Art. 19 Invarianti di natura ambientale	27
19.1 - Rete ecologica	27
19.2 - Invarianti di natura geomorfologica	28

Art. 20 Ambiti di tutela storico – monumentale	28
20.1 - Verde privato vincolato	28
20.2 - Edifici con valore storico testimoniale	29
CAPO IV° Sistema insediativo	39
Art. 21 Zone «A»	39
Art. 22 Zone «B»	40
Art. 23 Zone «C1»	41
Art. 24 Zone «C2»	43
Art. 25 Zone «F»	44
Art. 26 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	45
Art. 27 Dotazione di spazi pubblici per aree a servizi	46
27.1 - Insediamenti residenziali	47
27.2 - Insediamenti commerciali	47
27.3 - Insediamenti industriali, artigianali e agroindustriali	48
27.4 - Insediamenti direzionali	48
27.5 - Insediamenti turistico-alberghieri	48
27.6 - Disciplina delle dotazioni a parcheggio	48
Art. 28 Zone «D»	49
Art. 29 Zone «D1»	50
Art. 30 Attività produttive isolate	51
Art. 31 Zone “D1 speciali”	51
Art. 32 Attività produttive in zona impropria	51
CAPO V° Sistema rurale	52
Art. 33 Nuclei residenziali in ambito agricolo	52
Art. 34 Zone agricole	52
34.1 - Strutture agricolo produttive	53
34.3 - Manufatti modesti per il ricovero di piccoli animali	54
34.4 - Manufatti per il ricovero degli equidi	55
34.5 - Allevamenti zootecnici intensivi	55
Art. 35 Annessi non funzionali alla conduzione agricola del fondo	55
Art. 36 Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche	55
Art. 37 Impianti per la distribuzione di carburante	56
CAPO VI° Disposizioni particolari	56
Art. 38 Zonizzazione ed allineamenti	56
Art. 39 Disposizioni in materia di acustica	56
Art. 40 Norme transitorie	56
Art. 41 Disciplina della successione normativa	57

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Elementi costitutivi del P.I.

1. Il Piano degli Interventi del comune di Dolo è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione
 - c) N.T.O.
 - d) Allegati alle N.T.O.
 - Allegato 1 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 - Allegato 2 Schede urbanistiche relative alle unità minime di intervento e Accordi di Programma
 - Allegato 3 PN - P.U.A. - PRUST
 - Allegato 4 Interventi edilizi su Insediamenti produttivi in zona impropria
 - Allegato 5 Repertorio attività produttive isolate
 - Allegato 6 Repertorio normativo Zona D.1 Speciale
 - Allegato 7 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
 - Allegato 8 Registro RECREC
 - Allegato 9 Registro Consumo di Suolo
 - e) Elaborati grafici:
 - Tav 13.1.1 - Zonizzazione - Dolo ovest – scala 1:5.000
 - Tav 13.1.2 - Zonizzazione - Dolo est – scala 1:5.000
 - Tav. 13.1.3 – Invarianti, fragilità, valori e tutele – Dolo ovest – scala 1:5.000
 - Tav. 13.1.4- Invarianti, fragilità, valori e tutele – Dolo est – scala 1:5.000
 - Tav. 13.1.1.V – Fasce di rispetto e vincoli – Dolo ovest – scala 1:5.000
 - Tav. 13.1.2.V - Fasce di rispetto e vincoli – Dolo est – scala 1:5.000
 - Tav 13.2 - Individuazione delle zone di degrado – scala 1:10.000
 - Tav 13.3.1 - Zonizzazione - Arino – scala 1:2.000
 - Tav 13.3.2 - Zonizzazione - Dolo ovest, Via Torre – scala 1:2.000
 - Tav 13.3.3 - Zonizzazione - Dolo est – scala 1:2.000
 - Tav 13.3.4 - Zonizzazione - Sambruson est - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.5 - Zonizzazione - Sambruson ovest - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.1.V - Vincoli e fasce di rispetto - Arino - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.2.V - Vincoli e fasce di rispetto - Dolo ovest, Via Torre - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.3.V - Vincoli e fasce di rispetto - Dolo est - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.4.V - Vincoli e fasce di rispetto - Sambruson est - scala 1:2.000
 - Tav 13.3.5.V - Vincoli e fasce di rispetto - Sambruson ovest - scala 1:2.000
 - Tav 13.4.1 - Disciplina particolareggiata del centro storico - Dolo - scala 1:2.000
 - Tav 13.4.2 - Disciplina particolareggiata del centro storico - Riviera - scala 1:2.000
2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di cui al precedente comma 1
 - Lettera c: Norme Tecniche di Attuazione (NTO);
 - Lettera d: Allegati alle NTO, esclusivamente per i contenuti prescrittivi indicati negli allegati;
 - Lettera e: Elaborati grafici.

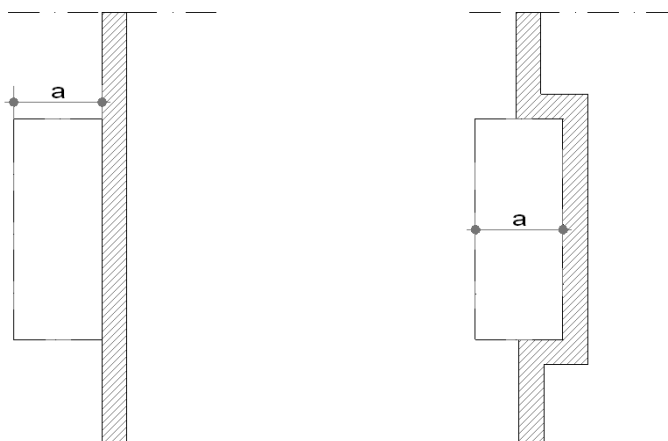
Art. 2 Contenuti e campo di applicazione del P.I.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Dolo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.
2. Il campo d'applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Dolo, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto degli elaborati grafici di cui alla lettera e) del primo comma del precedente art. 1.
3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia e ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 3 Definizioni urbanistiche

1. Il Piano degli interventi recepisce le “Definizioni uniformi” aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell’allegato A dell’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.201 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017.
2. Le “Definizioni uniformi” aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono elencate all’art. 2 del Regolamento Edilizio (RE), a cui si rinvia unitamente all’allegato A: “Quadro delle definizioni uniformi” del RE.
3. Ai fini della corretta applicazione degli indici fondiari in relazione al progetto edilizio, si specifica che la definizione urbanistica, utile ai fini della gestione del P.I è la:
Superficie netta di pavimento (S.n.p.): per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la Superficie calpestabile, definita al punto 17 dell’Allegato A del Regolamento Edilizio “Quadro delle definizioni uniformi”, compresi gli androni condominiali e le tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50, salvo quanto previsto dal successivo comma 4);
4. Non sono riconducibili alla definizione di S.n.p., pertanto la loro realizzazione non incide sull’indice fondiario, la superficie strettamente destinata a:
 - 4.a) In tutte le zone omogenee, ad esclusione della zona agricola e nei Nuclei residenziali in ambito agricolo: le corsie d’accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage realizzata nel sottosuolo degli edifici, con piano terreno realizzato ad una quota non superiore a + 50 cm rispetto alla quota media del terreno del lotto di pertinenza allo stato antecedente l’intervento, ovvero fino ad un massimo di mq 15,00 e altezza non superiore a ml. 3,00 per alloggio se realizzata fuori terra: oltre i 15 mq si computa la differenza di superficie, mentre oltre i 3,00 ml. di altezza si computa la superficie stessa del garage.
 - 4.b) Nella zona agricola e Nuclei residenziali in ambito agricolo: la superficie destinata a posto macchina fino ad un massimo di mq 15,00 per alloggio; oltre si computa la differenza;
 - 4.c) La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: ~~tettoia~~, terrazza, balcone, si precisa che ai fini della misurazione della profondità si deve far riferimento al filo esterno del muro dell’edificio conteggiando anche eventuali parti rientranti non in aggetto; si precisa altresì che, qualora tale profondità risulti superiore a ml. 2,50 (a >2,50 ml), tali superfici verranno interamente computate.



- 4.d) I portici pubblici e condominiali, i portici e le logge ad uso delle singole unità la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della s.n.p. dell’unità di pertinenza;
- 4.e) I Vani tecnici, come definito al punto 31 dell’allegato A del Regolamento Edilizio “Quadro delle definizioni uniformi”, impianti tecnologici di natura particolare ed aventi pubblica utilità previsti al punto 6 art. III.II.9 del Regolamento Edilizio, le vasche antincendio e le piscine;
- 4.f) I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della L.R. 6 aprile 1999 n. 12;

- 4.g) I sottotetti definiti al punto 23 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio "Quadro delle definizioni uniformi", con altezza non superiore a ml. 1,30 per le parti con copertura piana e in caso di copertura inclinata avere altezza media non superiore a ml. 1,30 e altezza massima non superiore a ml. 2,30, e contemporaneamente privi di scala fissa di collegamento;
- 4.h) I sottotetti destinati a stenditoi condominiali, purché siano accessibili dalle scale condominiali e rispettino i limiti di altezza di cui al precedente punto.
- 4.i) Gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a mq 4,00 ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.
- 4.j) La superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano.
- 4.k) Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
- 4.l) I pergolati come dimensionati al comma 3 Art. III.VI.10 del Regolamento Edilizio;
- 4.m) Le cassette in legno dimensionate al comma 3 Art. III.VI.10 del Regolamento Edilizio;
- 5. Il computo del volume delle abitazioni in zona agricola è parametrato sul prodotto della superficie netta di pavimento (S.n.p.) per l'altezza utile definita al punto 29 delle "Definizioni uniformi" dell'allegato A del Regolamento Edilizio;

Art. 4 Destinazioni d'uso

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".
 Categorie funzionali;
 - a) *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive.
 - b) *Turistico- ricettiva*, comprendente le:
 - *Strutture ricettive all'aperto*, come definite e disciplinate dall'art. 26 della LR 14 giugno 2013, n. 11.
 - *Aree attrezzate per la sosta temporanea*, riservate esclusivamente alla sosta occasionale, di camper, autocaravan, caravan e roulotte, ai sensi dell'art. 36 della LR 14 giugno 2013, n. 11, dell'art. 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e dell'art. 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.
 - c) Produttiva e direzionale:
 - d) Commerciale.
 - e) Rurale: Interventi edilizi in funzione dell'attività agricola (Art. 44 e 44bis della L.R. 11/2004).
 - f) *Terziario diffuso*: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - Categoria Turistico – ricettiva*:
 - f.1) strutture ricettive alberghiere, come definite e disciplinate dall'art. 24 e 27 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni.
 - Categoria Produttiva – direzionale*:
 - f.2) uffici (pubblici e privati, studi professionali, agenzie varie).
 - f.3) autorimesse (pubbliche e private), garage multipiano e non.
 - f.4) sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali).
 - Categoria Commerciale*:
 - f.5) pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
 - f.6) commercio al dettaglio [esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28.12.2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e) e successive modificazioni];
 - f.7) attività artigianali di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori odontotecnici, ecc.);
 - f.8) attrezzature per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, quali: scuole private, palestre, centri fitness, cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti;
 - g) *Servizi e attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.
3. 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 elencate all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001.

4. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie netta di pavimento.
5. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, fatta salva la necessità dell'eventuale pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.
6. Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco riportato al comma 2, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

TITOLO III° MODALITA' ATTUATIVE

Art. 5 Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, interventi diretti e interventi diretti convenzionati.
2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
 - permesso di costruire (ordinario, convenzionato e in deroga).
 - segnalazione certificata di inizio attività.
 - comunicazione inizio lavori.
 - comunicazione inizio lavori asseverata.
5. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, e le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001.
6. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi; resta facoltà dell'amministrazione richiederlo in tutti i casi in cui vi sia carenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria in relazione al tipo di intervento previsto, e nei casi di cui ai successivi artt. 22 e 23.

Art. 6 Definizione degli interventi

1. Definizione dei tipi di intervento:
 - a) *Manutenzione ordinaria*: si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, comma 1 lettera a D.P.R. 380/2001).
 - b) *Manutenzione straordinaria*: si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, comma 1 lettera b D.P.R. 380/2001).
 - c) *Restauro e risanamento conservativo*: si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 3, comma 1 lettera c D.P.R. 380/2001). Resta ferma la definizione di restauro contenuta nell'art. 29 del D.lgs 42/2004.
- d) *Ristrutturazione edilizia*: si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme istematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente (art. 3, comma 1 lettera d D.P.R. 380/2001).
- e) *Interventi di nuova costruzione*: Interventi classificati all'art. 3, comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001, comprendenti:
- e.1) *Nuova edificazione*: Si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con apposite prescrizioni;
- e.2) *Ampliamento*: si intendono gli interventi che aumentano il volume e/o la superficie netta di pavimento ed integrano l'uso dell'edificio esistente. In particolare per ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2 si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio (inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa), esistente alla data di adozione della variante al P.R.G. adottata con DCC n. 40 del 29.06.1999. La superficie netta di pavimento delle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile. L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto.
- f) *Ristrutturazione urbanistica*: si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3, comma 1 lettera f D.P.R. 380/2001).
- g) *Adeguamento igienico sanitario con aumento di volume*: si intendono gli interventi rivolti ad adeguare gli organismi edilizi, a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti nel Comune di Dolo. Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di servizi igienici qualora il reperimento degli stessi all'interno della unità abitativa esistente comporti, a parità del numero di vani, una dotazione della superficie netta inferiore a quella minima prescritta, per le nuove costruzioni, dalle vigenti norme igienico-sanitarie
- h) *Demolizione con ricostruzione*: Consiste nella soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e urbanistico o alla ricostruzione di nuovi volumi.
- i) *Demolizione senza ricostruzione*: Si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale dei volumi esistenti. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
2. Per gli edifici vincolati o soggetti a particolari forme di tutela si applicano gli interventi previsti dalla corrispondente categoria e/o scheda di vincolo.

Art. 7 Contenuti e procedure dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

- In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati al comma 2 dell'art. 19 della L.R. 11/2004;
- La convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali la Giunta Comunale può prorogare la validità e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata o congiunta pubblica e privata per un periodo non superiore a 5 anni.
- Entro il periodo di validità dei PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

4. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità disciplinate nella convenzione allegata, ma gli interventi sui lotti edilizi non sono stati realizzati, o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno del lotto potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto, secondo l'edificabilità prevista nel PUA originario (anche se decaduto), con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (comma 1 art. 17 L. 1150/1942). Al rilascio del PdC o alla presentazione della SCIA, si dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.
5. I P.U.A. non approvati entro 5 anni dall'entrata in vigore del P.I., ai sensi del comma 5.bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004, o dalle successive varianti che li introducono e/o li modificano, decadono, e fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che li riguarda, sono consentiti i soli interventi ammessi per le aree non pianificate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004;
6. Nei P.U.A. non adottati/approvati e non decaduti, sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (art. 18 bis L.R. 11/2004)
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 5 (art. 18 comma 7bis L.R. 11/2004).
8. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere:
 - a) Modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI. (comma 8 bis art. 20 L.R. 11/2004).
 - b) Essere attuati 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. (comma 6-bis, art. 28 L. 1150/1942).
 - c) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - c.1) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - c.2) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c.3) l'altezza massima degli edifici;
 - c.4) la lunghezza massima delle fronti.
9. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 8 lettera a) e c) costituiscono variante al P.I.
10. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA, siano conformi alle disposizioni di zona del PI, non aumentino il carico

insediativo originario. Le varianti potranno comportare limitate modifiche alle opere di urbanizzazione medesime necessarie per migliorarne la funzionalità locale

11. In funzione degli specifici contenuti dei Piani urbanistici attuativi, trova applicazione quanto previsto dall'art. 9 "Progetti Norma".

Art. 8 Comparto

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento (UMI), ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza edilizia.
2. Il P.I. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 i perimetri delle Unità Minime di Intervento, che rappresentano a tutti gli effetti un Comparto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, i cui contenuti normativi sono stabiliti dalle schede urbanistiche contenute nell'allegato 2 alle N.T.O., nonché le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di Comparto obbligatorio) secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al successivo comma 7 (superficie a verde pubblico, a parcheggio, Superficie netta di pavimento massima), ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite o variate da un Piano Urbanistico Attuativo.
3. I disegni contenuti negli schemi illustrativi delle schede urbanistiche di cui all'allegato 2 alle N.T.O., hanno solo valore illustrativo e servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle; sono vincolanti invece gli schemi normativi nonché i punti 2, 4, 5 delle norme scritte relative a ciascuna scheda urbanistica. L'altezza di gronda riportata nello schema normativo di ogni scheda urbanistica si riferisce esattamente alla cornice di gronda di progetto, ed è determinata in relazione a quella degli edifici contermini, mentre l'altezza massima riportata nel punto 4 dell'apparato normativo di ogni scheda urbanistica è quella definita dal punto 26 "Altezza lorda" delle definizioni uniformi del Regolamento edilizio.
4. Le unità minime di intervento sono interventi puntuali ai sensi del comma 3) dell'art. 17 della L.R. 11/2004, che costituiscono disciplina particolareggiata del Centro storico, funzionale ad un assetto complessivo unitario di specifiche aree territoriali e per le quali si applicano le consentite deroghe al DM 1444/1968.
5. Nel caso in cui nelle aree assoggettate a comparto urbanistico, o nelle unità minime di intervento, sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m).
6. In assenza del progetto di attuazione del comparto, per gli immobili esistenti all'interno degli ambiti individuati, sono consentiti solo interventi previsti dal comma 6-dell'art. ~~6~~7 (art. 18 bis della L.R. 11/2004).
7. Si riporta di seguito la tabella contenente le carature urbanistiche dei comparti residenziali obbligatori di cui al precedente comma 3:

località	Comparti n	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggi o mq.	Superficie netta di pavimento massima (Snp) mq	Indicazioni specifiche	
								Indice di copertura max.	Altezza lorda max.
Arino	6	3.386	2.540	730	-	-	752	35%	ml. 8,50
Dolo	7	6.675	5.128	608	640	300	1.566		
Dolo	8	1.900	1.200	510	-	190	365	25%	
Dolo	9a	1.740	1.308	-	-	424	171		
Dolo	9b	3.920	2.947	-	-	956	440	35%	ml. 13,00
Dolo	10b	608	608	-	-	-	180		
Dolo	11	2.906	2.906	-	-	-	786	35%	ml. 13,00
Dolo	12	2.709	2.194	-	-	515	649	35%	ml.
Dolo	12a	9.447	6.722	1.525	-	1.200	1.890	35%	ml. 8,50

Dolo	13	4.018	3.380	510	-	700	1.836	35%	ml. 13,00
Dolo	21a	3.213	4.706	864	-	400	746	35%	ml. 8,50
Dolo	21b	1.957	1.509	323	-	125	454	35%	ml. 13,00
Sambruson	20	4.211	2.831	730	130	520	2.574	35%	ml. 13,00
Dolo	23	8.325	4.218	623	2.568	175	1.950		

Art. 9 Intervento diretto

1. L'intervento diretto, come definito al precedente art. 5 comma 4, si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il piano urbanistico attuativo o richiesto il progetto di comparto.
2. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, e qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, è possibile il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 5 comma 5.
3. Il P.I. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 i "lotti ineditati" assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella successiva tabella (numero dei lotti effettivi, S.n.p. massima e Indicazioni specifiche).

4. Si riporta di seguito la tabella dei "lotti ineditati":

Nelle "Indicazioni specifiche", sono riportati gli allineamenti e le prescrizioni per i lotti ricadenti negli ambiti "ex PUA", valutate funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di specifiche aree territoriali dai PN originari, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, confermati puntualmente nel PI ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e dal comma 1 dell'art. 17 della L. 1150/1942.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini, la distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica e dalle strade negli altri lotti ineditati, sono quelle stabilite dalla zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto stesso.

Località	Lotto numero	Numero dei lotti effettivi	S.n.p. massima	Indicazioni specifiche		
				Indice di copertura max.	Altezza lorda max.	Ambiti "ex PUA" Allineamenti e prescrizioni
Arino	5	1	240	25%	ml. 8,50	
Arino	10	1	240			
Arino	12	1	240			
Dolo	22**	1	240			
Dolo	24	3	1.440	35%	ml. 13,00	
Dolo	25	1	180	25%	ml. 8,50	
Dolo	27	1	180			
Dolo	29 (UMI30)	1	240	35%		
Dolo	31	1	180	25%		
Dolo	32	1	180			
Dolo	33	2	360			
Dolo	36	1	180	35%		
Dolo	39	1	240			
Dolo	72	2	480	25%		
Sambruson	41	1	240			
Sambruson	43	1	240			
Sambruson	44	1	240			35%

Sambruson	46	1	180	25%		
Sambruson	48	1	240	35%		
Sambruson	49	2	480			
Sambruson	53	1	240	15%		
Sambruson	60	1	240	35%		
Sambruson	64(a e b)	2	(a=300, b= 180)			
Sambruson	66	3	540			
Sambruson	67	2	480	25%		
Sambruson	76	1	220			
Sambruson	77	1	360	35%	ml. 13,00	
Sambruson	78	1	180			
Sambruson	79	1	240	25%	ml. 8,50	
Sambruson	80	1	240			
Dolo	81*	1	240			
Sambruson	82****	2	1.950	35%	ml. 13,00	
Sambruson	83*****	1	220			
Sambruson	84	1	234			
Sambruson	85	1	234	25%	ml. 8,50	PN 28
Sambruson	86	1	234			
Sambruson	90***	1	197	25%	ml. 8,50	
Dolo	91	3	649	35%	ml. 8,50	
Dolo	92	1	700	35%	ml. 11,50	PN 1
Dolo	93	1	295	35%	ml. 8,50	
Dolo	94	2	456			
Sambruson	95	2	482	25%	ml. 8.50	PN 28
Dolo	96	1	751	35%	ml. 13.00	PN 19
Dolo	97****	2	1898			
Dolo	98*****	1	1.800	35%	ml. 11.50	PN 1
Sambruson	99	1	640	24%	ml. 9,20	PN 25
Arino	100****	1	946	35%	ml. 13.00	PN 9
Arino	101*****	2	1.680	35%	ml. 13.00	PN 8
Dolo	102****	1	2.840, 64	35%		
Dolo	103****	1	1.609,52	35%	ml. 13,00	
Dolo	104****	1	1.592,94	35%		
Dolo	105	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	106	1	4.305	35%	ml. 13.00	PN 15/1
Dolo	107	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	108	1	255	35%		
Dolo	109	1	4.305	35%	ml. 13.00	
Dolo	110	1	255	35%	ml. 8,50	
Dolo	111	1	1881,52	45%	ml. 13.00	

*Prescrizioni lotto ineditato 81: la recinzione va arretrata dal fronte strada per la realizzazione di spazi a parcheggi esterni alla recinzione stessa. Tale obbligo sarà assunto dal privato con atto d'obbligo prima del rilascio del titolo.

**Prescrizioni lotto ineditato 22: Dovrà essere garantita la necessaria servitù di passaggio per l'accesso al lotto.

***Prescrizioni lotto ineditato 90: Ricostruzione di un edificio nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio preesistente e con pari volumetria.

**** Prescrizioni lotti ineditati 82, 97, 100, 102, 103 e 104: Lotto destinato ad ERP, nel caso venga riconsiderata la prescrizione relativa alla realizzazione dell'ERP, l'attuazione dell'intervento potrà avvenire soltanto con la sottoscrizione di un accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

***** Prescrizioni lotto ineditificato 83: Dovrà essere garantita la necessaria servitù di passaggio per l'accesso al lotto confinante ad ovest n. 95.

***** Prescrizioni lotto ineditificato 98: Lotto destinato ad attività ricettiva con parcheggio pertinenziale convenzionato: nel caso venga riconsiderata la destinazione ad albergo, l'attuazione dell'intervento potrà avvenire soltanto con la sottoscrizione di un accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

***** Prescrizioni lotti ineditificato 101: Lotto destinato ad ERP.

Art. 10 Progetti Norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente comma 1 art. 1, sono stati individuati i perimetri dei Progetti Norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute nei Progetti Norma medesimi di cui all'allegato 3 alle N.T.O.
2. Nelle schede dei progetti norma di cui all'allegato 3 alle N.T.O, hanno valore prescrittivo i punti 2 (carature urbanistiche), 5 (destinazioni d'uso), 6 (prescrizioni particolari), nonché, all'interno dei criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area, tutti quegli elementi (aree a standards – verde e parcheggi – sedi viarie) che trovano conferma all'interno degli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente art.1, nonché sezioni stradali, le altezze massime, i portici e passaggi ad uso pubblico, i limiti di massimo inviluppo e gli allineamenti obbligatori; nel punto 2 (carature urbanistiche), la definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la superficie netta di pavimento massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde primario e standard secondari. Gli schemi illustrativi hanno solo il compito di suggerire possibili soluzioni compositive. Le tipologie previste nelle schede dei Piani Norma, devono intendersi solamente indicative.
3. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti norma è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento anche se esterne all'ambito di intervento, purché in adiacenza, ovvero esplicitamente previste dal progetto norma stesso. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, ai sensi del comma 11) dell'art. 31 della LR 11/2004. Per le attività produttive e commerciali, è ammesso il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma, con l'impegno da parte del soggetto attuatore, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, alla manutenzione perpetua delle opere medesime. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo (comma 11) art. 31 della LR 11/2004).
4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare la quantità massima di superficie S.n.p., ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nello P.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui all'art. 27.
5. Il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione eccedenti alla quota minima di 27,5 mq/abitante potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% degli stessi, corrispondente alla quota relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui alla lettera e) del comma 2 dell'art. 31 della L.R. 11/2004.
6. Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti Norma a destinazione residenziale e che non comporti una riduzione della quota minima di mq 27,5 mq/abitante, potrà essere monetizzato facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione del verde, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate, e gestito direttamente dai soggetti privati mantenendo la destinazione a verde.
7. 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 e s.m.i..
8. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie di

pavimento (o la superficie lorda) massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio e verde pubblico, fatta salva la necessità di individuare adeguati spazi per gli invasi di cui al successivo Art. 17, potendosi prevedere un'eventuale compensazione tra verde e parcheggi e superfici per gli invasi idraulici, fermo restando il rispetto della superficie complessiva di verde e parcheggio data dal progetto norma, che quindi potrà includere anche le superfici destinate a invaso idraulico, e fatto salvo quanto previsto al precedente comma 6). In ogni caso le aree destinate a invaso idraulico potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico solo se la loro progettazione urbanistica ed esecutiva ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport.

9. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei Progetti Norma come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera e) del precedente comma 1 art. 1 e nell'allegato 3 alle NTO, nonché quelle necessarie alla realizzazione dei Piani per l'edilizia economica e popolare corrispondenti alla quota di S.n.p. prevista nelle prescrizioni particolari di ciascun Progetto Norma, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.
10. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica redatto in conformità alle norme di tutela idraulica di cui al successivo Art. 17 e del Piano delle Acque Comunale. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.
11. In funzione degli specifici contenuti dei Progetti Norma, trova applicazione quanto previsto dall'art. 6 "Contenuti e procedure dei Piani Urbanistici Attuativi".

Art. 11 Aree di riqualificazione e riconversione

1. Le aree di riqualificazione e riconversione includono ambiti territoriali consolidati che presentano caratteri di criticità od obsolescenza. Si tratta di aree dismesse o aree in cui le funzioni presenti non sono più compatibili con il tessuto circostante, o non sono idonee o non godono di ottimale accessibilità infrastrutturale, dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, cui il P.I. e il P.A.T.I. attribuiscono un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.
2. Tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a P.U.A. e convenzionamento.
3. La riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:
 - a) il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano.
 - b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato.
 - c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici.
 - d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse, anche attraverso il credito edilizio di cui all'Art. 12 e l'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n.160/2011 e ss.mm.ii. e norme regionali.

Art. 12 Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalla superficie territoriale delle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
2. La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere pubbliche o monetizzazione degli stessi nella misura non inferiore al 50 % del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale del terreno o degli immobili calcolato al netto dei costi di produzione, degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessaria ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3, 4, e 5;

3. In ogni caso le aree cedute al Comune (o oggetto di istituzione di vincolo di uso pubblico), dovranno essere comprese tra il 30% ed il 70% della superficie territoriale dell'intervento proposto e individuato nel P.I., possono essere comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche;
4. Modalità diverse da quelle specificate ai precedenti commi 2 e 3 possono essere definite dal Comune al fine di assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (*Accordi tra soggetti pubblici e privati*), ovvero ai sensi dell'art. 13 delle presenti N.T.O. (*Accordi tra soggetti pubblici e privati*), senza procedere ad una variante al PATI o PI, previa la predisposizione di un PUA che assuma i contenuti e l'efficacia di un Programma integrato di cui all'art. 16 della L. 17.02.1992, n. 179 e di cui all'art. 19 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, ovvero ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 (*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi*).
5. Con apposite schede progettuali allegate alle NTO del PI, sono individuate le aree interessate dalla perequazione urbanistica e le modalità di attuazione, definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, la quota di area da cedere (tra il 30% e il 70%), o la monetizzazione delle aree, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, nella misura minima prevista dal comma 2 del presente articolo, finalizzando i ricavi a quanto previsto alle lettere a), b) e c) del comma 6 del presente articolo.
6. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:
 - a) realizzazione di Opere Pubbliche;
 - b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
 - c) realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
 - d) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche e/o di strutture edilizie degradate/incongrue
7. L'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica avviene attraverso:
 - h) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - i) i Comparti Urbanistici;
 - j) lo Sportello Unico Attività Produttive S.U.A.P.;
 - k) gli Accordi tra soggetti pubblici e privati
 - l) gli atti di Programmazione negoziata.
8. I 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 al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'Art. 37 della L.R. 11/2004.
9. Le Z.T.O. individuate nei P.I., articolate in ambiti unitari di progettazione e attuazione, potranno riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue, che tuttavia concorreranno alla organizzazione di parti di città, di quartiere o di territorio secondo un progetto coordinato.
10. l'amministrazione Comunale può promuovere, attraverso accordi con i privati, la revisione e aggiornamento delle previsioni del PI con contenuto perequativo (Progetti Norma, Comparti Urbanistici.), in particolare il Consiglio comunale potrà ridefinire i valori della perequazione, le destinazioni e le quantità delle aree da cedere o in alternativa la monetizzazione delle stesse, nonché la trasformazione in credito edilizio di una quota dello jus aedificandi già assegnato dalla pianificazione vigente, come previsto all'art. 12.
11. Con apposito provvedimento di Consiglio comunale sono stabiliti i Criteri per la stima del beneficio (plus-valore) a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001";

Art. 13 –Crediti edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie, secondo i criteri e le modalità previste all'art. 5 delle NT del PATI (*Credito edilizio*), fino e compatibilmente, con l'atto di indirizzo della Giunta regionale, che ai sensi dell'art. 4, comma 1 e comma 2 lett. d) della L.R. 14/2017, deve approvare le Regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi e per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

2. Ai sensi dell'art. 4, comma 1 e comma 2 lett. d) della L.R. 14/2017, i crediti edilizi sono liberamente commerciabili e sono annotati in un apposito Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (R.E.C.R.E.D.), comprensivo di apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Art. 14 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'A.C. può assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. La Giunta comunale approva le linee guida per la presentazione e l'iter procedimentale degli accordi di programma pubblico-privati art. 6 L.R. 11/2004;
3. Le proposte di Accordo vengono valutate dalla Giunta comunale, con apposito provvedimento, e qualora siano ritenute meritevoli il Sindaco provvede a sottoscrivere l'Accordo con i proponenti;
4. L'Accordo sarà in seguito allegato ai documenti costituenti il P.I., e secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potrà essere accolto per costituire parte integrante del P.I.
5. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
6. Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.
 - a) Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Vincoli e fasce di rispetto

Art. 15 Vincoli culturali e paesaggistici

- 15.1 - Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs n. 42/2004
1. Gli immobili evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavv.: 13.1.1. "Dolo Ovest Vincoli – 1:5000", 13.1.2 "Dolo Est Vincoli – 1:5000", 13.3.1 "Arino Vincoli – 1:2000", 13.3.2 "Dolo Ovest Vincoli 1:2000", 13.3.3. "Dolo Est Vincoli – 1:2000", 13.3.4. "Sambruson Est Vincoli", 13.3.5 "Sambruson Ovest Vincoli - 1:2000", sono:
 - Arino Villa Dondi dall'Orologio, Parolini, Via Cazzaghetto
 - Dolo Villa Concina, Via Comunetto
 - Dolo Villa Barbarigo, Priuli (ospedale civile), Via Mazzini
 - Dolo Villa Martiengo ora Michiel, Via Mazzini
 - Dolo Complesso parrocchiale di San Rocco, Via Mazzini
 - Dolo Palazzetto Duodo, Via Matteotti
 - Dolo Palazzo "Delle Finanze", Via Matteotti
 - Dolo Villa Serranto ora Pittaro, Via Matteotti
 - Dolo Villa Mocenigo, Spica, Via Matteotti
 - Dolo Villa Ferretti, Angeli, Via Brentabassa
 - Dolo Villa Valtorta, Via Brentabassa
 - Dolo Villa Donà, Priuli detta "San Giacomo", Via San Giacomo
 - Dolo Villa Andreuzzi, Bon, Spezzati, Via Rizzo
 - Dolo Villa Someda ora Cisotto, via Brantabassa
 - Dolo Palazzo Corner, Piazza Cantiere
 - Dolo Squero, Via Rizzo
 - Dolo Ex Macello, via Rizzo
 - Dolo Molino Demaniale, Via Garibaldi

- Dolo Ex stazione autolinee, Via Matteotti
 - Dolo Convento Santa Maria ,Via del Vaso
 - Ca' Tron Villa Mioni già Tron, Via Ca' Tron
 - Ca' Tron Villa "Locanda La Posta", Via Ca' Tron
 - Ca' Tron Villa Morosini, Ca' Tron ,Via Ca' Tron
 - Ca' Tron Villa Grimani, Riviera Martiri della Libertà
 - Ca' Tron Villa Fini, Riviera Martiri della Libertà
 - Ca' Tron Villa Bembo Rova, Riviera Martiri della Libertà
 - Ca' Tron Villa Andreucci, Riviera Martiri della Libertà
 - Ca' Tron Villa Nani Mocenigo, Riviera Martiri della Libertà
 - Ca' Tron Villino Angeli, Via Brentabassa
 - Ca' Tron Villa Velluti detta "delle Perle", Via Brentabassa
 - Ca' Tron Complesso Il Portico, Via Brentabassa
 - Ca' Tron Villa Renosto, Via Badoera
 - Ca' Tron Villa Chantal – Badoer, Via Tito
 - Ca' Tron Villa Tito, Via Tito
 - Ca' Tron Villa Avogadro, Velluti Via Tito
 - Ca' Tron Villa Brusoni, Via Tito
 - Sambruson Villa Berlese, Via Brusaura
 - Sambruson Complesso parrocchiale di Sant'Ambrogio, Via Brusaura
 - Sambruson Villa Venier, Via Argine Sx
 - Sambruson Villa Carminati, Tasca, Via Stradona
 - Sambruson Villa Maria ora Basso, Via Badoera
 - Sambruson Villa Gottardi, Via Altura
2. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo. Vanno rispettate disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

15.2 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.45 - prescrizioni di tutela indiretta

1. Gli immobili soggetti a vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004 sono evidenziati a titolo ricognitivo nella Tav. n. T.2.1 "Dolo Ovest _Temi PATI - 1:5000" e n. T.2.2. "Dolo Est_Temi del PATI – 1:5000";
2. Nel caso di immobili oggetto di vincolo indiretto, ai sensi dell'articolo 45 del citato decreto legislativo, gli interventi sono consentiti unicamente laddove compatibili con le prescrizioni di tutela indiretta disposte dall'autorità competente in sede di definizione o revisione del vincolo medesimo.

15.3 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera c).

1. Nelle Tavv.: 13.1.1. "Dolo Ovest Vincoli – 1:5000", 13.1.2 "Dolo Est Vincoli – 1:5000", 13.3.1 "Arino Vincoli – 1:2000", 13.3.2 "Dolo Ovest Vincoli 1:2000", 13.3.3. "Dolo Est Vincoli – 1:2000" sono stati individuati i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, primo comma lettera c):
 - Naviglio Brenta;
 - Rio Serraglio;
 - Scolo Pionca;
 - Scolo Cavinello;
2. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lettera c), i corsi d'acqua sopra elencati con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

15.4 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art.136 comma 1, lettera c).

1. Nelle aree comprese nelle due fasce marginali ognuna della lunghezza di ml. 100 a partire dal ciglio superiore dell'argine del Brenta, vincolate ai sensi dell'articolo 136 del d.l.vo D.Lgs 42/2004, ed individuate nelle Tavv. 13.1.1. "Dolo Ovest Vincoli – 1:5000", 13.1.2 "Dolo Est Vincoli – 1:5000", 13.3.2 "Dolo Ovest Vincoli 1:2000" e 13.3.3. "Dolo Est Vincoli – 1:2000", gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T.I. e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. n. 42/ 2004 e le indicazioni della 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".

15.5 - D.lgs. n. 42 del 22.01.2004", art. 142, comma 1, lettera m)

1. L'area soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", Art. 142, comma 1, lettera m), che si sviluppa a nord della frazione di Arino di Dolo, fino al confine, è evidenziata a titolo ricognitivo nelle Tavv. 13.1.1. "Dolo Ovest Vincoli – 1:5000" e 13.3.1 "Arino Vincoli – 1:2000".
2. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo nel contempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del titolo abilitativo comunque denominato in corso o disporre l'annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo comunque denominato, fatta salva ogni altra sanzione legale.
3. E' fatto divieto asportare i reperti di interesse storico-archeologico e documentale presenti rinvenuti nel corso dei lavori.

15.6 - P.A.L.A.V.

1. In attuazione delle prescrizioni dell'art. 19 del P.A.L.A.V., lungo il corso della rete storica di adduzione delle acque detta delle Seriole è vietato alterare lo stato dei luoghi, ed in particolare la tombinatura delle Seriole stesse. Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea ed evitando la cementificazione.
2. Nella costruzione e nel restauro di manufatti d'uso quali ponti, chiuse, recinzioni ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie peculiari delle Seriole, preferibilmente mattoni in cotto, pietra d'Istria (o marmi consimiliari) e legno.

Art. 16 Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del PI, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.
2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 art. 1, hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PI, senza che ciò determini variante al PI.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.
5. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione.

16.1 - Servitù idraulica relativa all'idrografia

1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.
2. I fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili di m. 10 (dieci) dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali sono i seguenti:

- Naviglio Brenta;
- Rio Serraglio;
- Scolo Tergolino;
- Scolo Pionca;
- Scolo Cavinello;
- Scolo Brentella;
- Scolo Carraretto;
- Scolo Torre;
- Scolo Furlan dei Batei;
- Canaletta Dolo I;
- Seriola Veneta;
- Scolo De Chantal;
- Scolo Badoera;
- Scolo Brentoncino;
- Canaletta Dolo II;
- Scolo Marinelle;
- Fosso Donolato;
- Scolo Carrara;
- Scolo Brentasecca;
- Scolo Smilzo;
- Scolo Brusoni;
- Scolo Gorgo;
- Scolo Diversivo;
- Scolo Irriguo;
- Fossa Crea Veneziana;
- Scolo Palù;
- Scolo Comunetto;

riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra.

3. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, nel rispetto delle vigenti normative in materia.
4. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 fermo restando quanto previsto dall'art.133, lettera b) del R.D. 368/1904. In ogni caso gli interventi non potranno essere considerati ai fini dell'eventuale valutazione economica per l'esproprio. A tal fine nel titolo abilitativo dovrà essere stipulato apposito atto regolarmente registrato e trascritto.
5. In coerenza con i dettami del R.D. 368/1904, le fabbriche, le piante e le siepi esistenti che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma quando giunte a maturità o a deperimento non possono essere surrogate fuorchè alle distanze precedentemente definite.
6. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione che per quelle già urbanizzate, provvedendo eventualmente ad un incremento degli indici per le zone contigue attraverso ad esempio il meccanismo del credito edilizio.

16.2 - Idrografia e fasce di rispetto

1. Sono tutelate ai sensi dell'Art. 41 L.R. 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali demaniali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale dei seguenti corsi d'acqua:
 - Scolo Tergolino;
 - Scolo Brentella;
 - Seriola Veneta.

2. Limitatamente alle aree urbanizzate e nei Nuclei residenziali negli ambiti agricoli, compresi gli ambiti territoriali destinati a zone omogenee di espansione, a Piani Urbanistici Attuativi e a Progetti Norma, si applicano le distanze previste dalla zona di PI di riferimento, o quelle previste nella scheda urbanistica di comparto o di PN, con una fascia di inedificabilità per le costruzioni di ml. 10,00 dall'unglia esterna dell'argine principale del corso d'acqua.
3. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 2, all'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente:
 - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi. Gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
 - c) gli interventi di ampliamento, se consentiti dal PI, e comunque ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
 - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
4. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e nel rispetto comunque della normativa di cui al R.D. n. 523/1904 e al R.D. 368/1904.

16.3 - Fasce di rispetto stradali

1. Fasce di rispetto stradali e dai grandi assi viari di relazione territoriale, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.; in ogni caso, all'interno dei centri abitati e delle zone edificate, si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona.
2. All'interno dei centri abitati e delle zone edificate già dotate delle principali opere di urbanizzazione, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 D.M. 1444/1968.
3. Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il Dirigente può imporre o consentire la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 9 del D.M. 1444/1968.
4. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte 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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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 (comma 4-ter art. 41 L.R. 11/2004);
5. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati nelle strade extra-urbane devono rispettare quanto previsto nell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.
6. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:
 - a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
 - b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
 - c) la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.
7. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.
8. A norma dell'Art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui all'Art. 6 della stessa L.R., sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. n. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

9. La strada di collegamento tra la strada regionale n. 11 e il casello di Roncoduro (Bretella est - via Lorenzo Perosi) determina una fascia di rispetto di m. 30 su entrambi i lati. Lungo tali fasce sono ammessi i soli interventi previsti dal codice della strada, fatto salvo comunque quanto previsto dal già approvato piano di lottizzazione "progetto norma n. 15.1" in quanto approvato prima dell'adozione della variante urbanistica relativa alla predetta bretella e quanto di seguito indicato. Per gli edifici esistenti ricadenti in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto stradale della sopra detta bretella e per gli edifici previsti e/o da realizzare in quanto inseriti nel sopra richiamato piano di lottizzazione approvato ricadenti in tutto o in parte all'interno della fascia di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione a condizione che gli stessi non determinino sopravanzamento dell'edificio rispetto alla strada.

16.4 - Fasce di rispetto ferroviarie

1. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.
2. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.

16.5 - Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Il PI individua le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge quadro 36/2001 sull'elettromog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti 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 e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire;
3. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PATI e PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

16.6 - Fasce di rispetto dai metanodotti

1. Il PI individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse (Dolo: ml. 11 per 3" e ml. 18,50 per per 30").
2. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

16.7 - Fasce di rispetto cimiteriali

1. Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di m. 50, ai sensi dei decreti del Medico Provinciale di Venezia n. 5667 del 17 maggio 1960 per il Cimitero di Sambruson – n. 19962 del 17 luglio 1959 e n. 3259 del 19.12.1979 per il Cimitero di Arino, n. 8678 del 24.03.1970 per il Cimitero di Dolo, (perimetrazioni delle fasce di vincolo cimiteriale rappresentate nel P.d.F. approvato con DCC 44 del 06.04.1977 e D.G.R. 206 del 17.01.1978, successiva modifica per il Cimitero di Arino con DCC n. 797 del 1.7.01.1987 e DGR 3142 del 29.05.1992);
2. Le fasce di rispetto di cui al comma 1, sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della S.n.p. degli edifici esistenti, e i cambi di destinazione d'uso, e comunque compatibilmente con la disciplina di zona e con le disposizioni dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e dell'art. 28 della L. 166/2002.
3. Nelle aree comprese nelle fasce 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 (Art. 41 della L.R. 11/2004)

16.8 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinata dal "Piano Comunale di settore per la localizzazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio e gli impianti DVB-H" (approvato con D.C.C. n. 71_ del 04.11.2008).

16.9 - Corridoio intermodale

1. L'ambito del corridoio intermodale corrisponde al sedime dell'idrovia Padova-Venezia;

1. Secondo le prescrizioni dell'art. 42 del PALAV, lungo il tracciato, per la parte non ancora realizzata, sono vietati interventi tali da compromettere la realizzazione dell'opera.

CAPO II° Le fragilità

Art. 17 Compatibilità geologica

1. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio è classificato in Zona Sismica 4, con sismicità molto bassa.

2. Negli elaborati grafici della Tav. 3 "Carta delle fragilità" del PATI e nelle Tavv. T.2.1 – Dolo Ovest – Temi PATI 1:5000 e T.2.2 – Dolo Est – Temi PATI 1:5000, sono individuate, le aree del territorio comunale contraddistinte da una diversa penosità idrogeologica, suddivisa in due categorie di terreno:

- "aree idonee";
- "aree idonee a condizione" comprendenti:
 - ES - aree a deflusso difficoltoso;
 - ID - aree con profondità di falda < 1m.;
 - PE - terreni a bassa permeabilità;
 - AR - cave o discariche.

17.1 - Area idonee a condizione

1. La categoria di terreno "area idonea a condizione:" include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:

- indagine geologica e geotecnica;
- verifica di compatibilità idraulica;
- rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico.

2. Il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale, definire i possibili rischi di liquefazione dei materiali sabbiosi e le eventuali misure correttive.

17.2- Norme idrauliche per l'edificazione

1. Le seguenti prescrizioni e indicazioni generali, sono valide su tutto il territorio Comunale, al fine di garantire la corretta progettazione e realizzazione degli interventi di urbanizzazione dal punto di vista della compatibilità idraulica;

17.3 - Prescrizioni e vincoli per l'edificazione

2. Gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a mc 1.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 200 devono essere accompagnati dalla verifica di compatibilità idraulica redatta ai

sensi della D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche e integrazioni che indichi le misure compensative o mitigatorie poste in essere.

3. L'acquisizione del parere favorevole della competente Autorità idraulica è:
 - a) obbligatorio per gli interventi di volumetria superiore a mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 1.000;
 - b) facoltativo per gli interventi compresi tra mc 1.000 e mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile compresa tra mq 200 e mq 1.000 a condizione che nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica siano previsti sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti su superfici impermeabili quali tetti ed aree pavimentate per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete fognaria;
 - c) subordinato, nei casi in cui siano previsti locali interrati o semi-interrati, alla presentazione di atto d'obbligo registrato con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di detti vani. Lo stesso documento di rinuncia deve essere contenuto nelle convenzioni di PUA di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate;
4. Per tutti gli interventi di nuova edificazione:
 - a) Gli eventuali piani interrati o semi-interrati vanno impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e vanno previste aperture quali rampe e bocche di lupo solo a quote superiori;
 - b) Il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di +20cm rispetto al piano campagna medio circostante, ed a una quota di +40cm per le aree in sofferenza idraulica, in relazione al rischio idraulico residuo dell'area, l'Autorità idraulica competente potrà innalzare tale valore minimo in relazione alla effettiva possibilità di allagamento. In ottemperanza all'Ordinanza 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici, si prescrive che tale innalzamento non comporti limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produca una riduzione del volume di invaso preesistente (a tal fine è possibile prevedere avvallamenti localizzati dell'area a verde esterna);
 - c) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente. Tali volumi compensativi, da realizzarsi preferibilmente a cielo aperto, dovranno inoltre essere posti a tutela di quelle zone che per effetto delle modifiche altimetriche introdotte dovessero risultare sfavorite dal punto di vista idraulico, ovvero assumere il valore di "barriera idraulica".

17.4 - Viabilità e parcheggi

1. Gli interventi di nuova realizzazione
 - a) degli accessi devono:
 - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
 - privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
 - b) della viabilità devono:
 - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
 - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie d'intervento;
 - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
 - prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamenti delle opere di mitigazione idraulica;
 - c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:
 - utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto, art.39 delle Norme di Attuazione dello stesso.

17.5 - Rete fognaria

1. I titolari di scarichi fognari, che intendono allacciarsi alla rete fognaria, realizzare nuovi impianti o modificare le opere di scarico devono acquisire preventivamente alla realizzazione delle opere o al rilascio del permesso di costruire le relative autorizzazioni/ parere tecnico dell'ente gestore ai sensi della normativa vigente.
2. Alle condizioni fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche.

17.6 - Rete idraulica

1. Lo scarico nei fossati e corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:
 - a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
 - b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto;
 - c) realizzazione, nel tratto terminale, di porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena.
2. Le tombinature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Articolo 115 del D.Lgs. n. 152/2006,
3. Le eventuali tombinature devono comunque:
 - a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica;
 - b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
 - c) recuperare, nei casi di chiusura di fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
 - d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).
 - e) Rispettare il Regolamento comunale di Polizia Idraulica.

17.7 - Generali

1. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:
 - a) garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
 - b) invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto.
2. Il limite di portata massima scaricabile è fissato in 10 l/s/ha per tutto il territorio Comunale, fatta salva la possibilità per l'Autorità idraulica competente sul territorio in materia idraulica di applicare motivatamente valori più restrittivi.
3. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
4. E' consentita, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti N.T.:
 - a) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
 - b) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli argini e degli alvei.

CAPO III° Il sistema ambientale e paesaggistico

Art. 18 Invarianti di natura paesaggistica

1. Nelle tavole Tavv. T.2.1 – Dolo Ovest – Temi PATI 1:5000 e T.2.2 – Dolo Est – Temi PATI 1:5000, sono stati individuati gli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:
 - a) Contesti figurativi.
 - b) Coni visuali
 - c) Limiti fisici all'espansione

18.1 - Contesti figurativi

1. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali e alle ville venete, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.
2. Il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.
3. All'interno dei contesti figurativi devono essere:
 - a) salvaguardate le prospettive, evitando le interferenze di infrastrutture o manufatti tecnologici, di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
 - b) conservate e valorizzate i coni visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;
 - c) verificata la qualità architettonica degli insediamenti interessati dai coni visuali-paesaggistici mediante il controllo delle altezze dei fabbricati, il corretto uso dei materiali, la sistemazione degli spazi scoperti, la regolamentazione per l'installazione di cartelli pubblicitari e di reti tecnologiche.

18.2 - Coni visuali

1. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Negli elaborati cartografici del PI è definita graficamente l'area interessata e il limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista. I coni visuali sono classificati sulla base delle seguenti categorie di valore:
 - a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità
 - b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
 - c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.
2. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di m. 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
3. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.
4. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

18.3 - Limiti fisici alla nuova edificazione

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.
2. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione, sono ammesse esclusivamente:

- a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Art. 19 Invarianti di natura ambientale

Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Rete ecologica
- b) Invarianti di natura geomorfologica

19.1 - Rete ecologica

1. La "Rete ecologica" è individuata nelle tavole T.2.1 e T.2.2 del P.I. dall'insieme degli elementi costitutivi di livello comunale:
 - a) buffer zones: aree di completamento e fasce tampone che costituiscono il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali svolgendo una funzione di protezione ecologica e limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);
 - b) corridoi ecologici primari: aree e fasce che il P.I. definisce a seguito di una correzione dei medesimi elementi determinati dal P.T.C.P.; si tratta di elementi di chiara importanza ai fini della costituzione e del mantenimento della rete ecologica;
 - c) corridoi ecologici secondari aree individuate dal P.I.. Sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano;
2. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti nel P.I. è vincolante, per la conservazione della invarianza del sistema di infrastrutture verdi (macchie boscate, siepi e filari) che esercitano a livello locale rilevanti funzioni ecologiche e paesaggistiche. Fatte salve le eventuali disposizioni derivanti da specifico vincolo, sono consentiti gli interventi ordinari di manutenzione di tali infrastrutture verdi e anche gli interventi di sostituzione per eventuali esigenze gestionali, fitosanitarie, idrauliche, ecc. purché questi vengano compensati con la creazione di elementi di equivalente valore ecologico e paesaggistico. Le misure di compensazione previste per il mantenimento delle infrastrutture verdi devono comunque rispettare le caratteristiche d'impianto originario e prevedere l'utilizzo di specie autoctone, promuovendo azioni di sostegno per mezzo della programmazione di sviluppo rurale.
3. Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:
 - a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
 - b) l'apertura di cave e discariche.E' vietato:
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente. Il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore, è ammesso unicamente per la coltura viticola ed esclusivamente su superfici boscate degradate e di recente formazione.
 - e) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15. 11.1974;
 - f) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
 - g) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
 - h) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;

- i) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- j) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- k) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi

19.2 - Invarianti di natura geomorfologica

1. Nella tavole T.2.1 e T.2.2 del P.I., sono individuati gli ambiti caratterizzati dalla presenza di aree, linee e punti aventi particolari aspetti prevalentemente abiotoici, quali:
 - a) i paleo alvei
 - b) i dossi
 - c) gli argini principali
2. Gli interventi devono garantire le invarianti geomorfologiche, e devono impedire alterazioni della percezione e della consistenza delle discontinuità morfologiche quali:
 - a) la riduzione delle scarpate;
 - b) la rettifica dell'andamento sinuoso della scarpata dei paleoalvei;
 - c) la riduzione delle quote.
3. L'allargamento o il prolungamento della viabilità vicinale ed agraria esistente è ammessa previa idonea giustificazione tecnica, agronomica e geologica, nel rispetto della morfologia dei luoghi, con mantenimento dei profili naturali del terreno, contenimento delle dimensioni delle scarpate e dei rilevati.

Art. 20 Ambiti di tutela storico – monumentale

1. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:
 - a) Verde privato vincolato;
 - b) Edifici con valore storico testimoniale

20.1 - Verde privato vincolato

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera e) del precedente art. 1, sono individuate le ville, i parchi e i giardini storici o di non comune bellezza, ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.A.L.A.V. che corrispondono a tutti gli effetti alla zona A.
2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all'articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione o privi della destinazione d'uso specifica di cui al successivo articolo: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all'articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione.
4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,20 e di S.n.p. non superiore a mq. 30.
5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.
 6. Per la disciplina urbanistica della zona valgono i seguenti parametri:

Superficie minima destinata a parco privato = 50% della superficie del lotto

Indice di copertura massimo= 15 % della superficie del lotto.

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml. 8,50). La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; quest'ultima norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa in corrispondenza delle parti già edificate (purché legittime) a confine ai sensi del Codice Civile.

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabile distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

Parco privato: la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

20.2 - Edifici con valore storico testimoniale

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera e) del precedente art. 1, sono individuati gli edifici storico-testimoniali e gli edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004.
2. Il P.I. individua le seguenti categorie per gli edifici compresi nei centri storici, per gli edifici storico – testimoniali e vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004:
 - 1) edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna;
 - 2) edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, e costituenti un insieme organico;
 - 3) edifici di discreto valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni;
 - 4) edifici di valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne;
 - 5) edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano;
 - 6) edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano.
 - 7) edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano da demolire per il ripristino ambientale delle aree.
3. Gli interventi ammessi per le categorie individuate al punto precedente devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
 - 3.1 – **Interventi per categoria di cui al punto 1)**:
 - Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico;
 - Conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale;
 - Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
 - Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.
 - Per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, potranno essere ammessi gli interventi autorizzati ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004.
 - 3.2 – **Interventi per categoria di cui al punto 2)**:

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.
- È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

3.3 – Interventi per categoria di cui al punto 3):

- Si intendono gli interventi su unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale;
- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

3.4 – Interventi per categoria di cui al punto 4):

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio, anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- Possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali;
- Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque un'altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

3.5 – Interventi per categoria di cui al punto 5):

- Ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modifiche di sedime purchè il nuovo sedime mantenga un rapporto con la sua localizzazione originaria, utilizzando almeno parzialmente il vecchio sedime, con le seguenti prescrizioni:
- Per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e per quelli ricadenti all'interno del centro storico, negli interventi di ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione, deve essere rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- Per gli immobili ricadenti in zona agricola in fascia di rispetto stradale, la ricostruzione deve avvenire in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purchè 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, e purchè la ricostruzione conservi la sagoma del fabbricato originario e sia realizzata nel rispetto delle prescrizioni contenute nel prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Sostituzione edilizia, anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi, finalizzato a ridare unitarietà agli spazi liberi originari.

3.6 – Interventi per categoria di cui al punto 6):

- Si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti e finalizzati alla ricostruzione di altri volumi la cui entità non potrà superare quella preesistente.

3.7 – Interventi per categoria di cui al punto 7):

- Si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti e finalizzati al recupero di aree libere e al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali delle stesse.

4. La modifica della categoria del fabbricato è possibile attraverso specifica variante al P.I. se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due categorie.
5. Per ciascuna categoria di fabbricato sono ammessi gli interventi elencati al comma 3 dell'art. 19.2, nonché tutti gli interventi previsti per le categorie precedenti ed esclusi quelli delle categorie successive. Tale indicazione non è applicabile alla categoria di fabbricato 6.
6. Si riportano nella seguente Tabella C, gli interventi ammissibili per ciascun corpo di fabbrica degli edifici vincolati e di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, esterni alla zona A, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

Legenda destinazione d'uso						
A = residenza ed annessi alla residenza;						
B = annessi rustici/strutture agricole produttive;						
C = terziario diffuso;						
D = agriturismo;						
E = Servizi ed attività di interesse comunale locale o generale (...)						
F = Turistico-Ricettiva						
Tabella C						
Edificio n.	Località	Via	Riferimento schede B		Categoria di fabbricato	Destinazione d'uso
			Classe	n° prog.		
1	Arino	Albarea	B2	2.1	4	A B
2	Arino	Albarea	B2	3.1	1	A C
3	Sambruson	Badoera n° 7-9-11	B1	1.1	1	A C
4.01	Sambruson	Argine sx n°99-103	B1	9.1	4	A B
4.03	Sambruson	Argine sx n°99-103	B1	9.3	5	B
5.01	Sambruson	Brusaura	B2	1.1	2	A B D
5.10	Sambruson	Brusaura	B2	1.10	2	B D
5.11	Sambruson	Brusaura	B2	1.11	2	B D
5.13	Sambruson	Brusaura	B2	1.13	2	B D
6****	Sambruson	Cimitero	B2	2.1	5	A B
7	Sambruson	Brenta Secca n° 29	B2	3.1	4	A B
8.01	Sambruson	Copernico n° 2	B2	4.1	2	A

8.02	Sambruson	Copernico n° 2	B2	4.2	5	A B
9.01	Sambruson	Calcroci n° 19	B2	5.1	2	A B C D
9.02	Sambruson	Calcroci n° 19	B2	5.2	2	A B C D
9.04	Sambruson	Calcroci n° 19	B2	5.4	2	A B C D
9.05	Sambruson	Calcroci n° 19	B2	5.5	5	A B C D
10	Sambruson	Galilei n° 1-3	B2	6.1	2	A B
11	Sambruson	Galilei n° 5	B2	7.1	4	A B
12	Sambruson	Galilei	B2	8.1	4	A B
13	Sambruson	Carrezioi n° 53	B2	9.1	4	A B
14	Sambruson	Carrezioi n° 42	B2	10.1	2	A B
15	Sambruson	Brentelle n° 8	B2	11.2	2	A B C
16	Sambruson	Stradona n° 93-95-97	B2	12.1	4	A C
17	Sambruson	G. Stampa n° 9	B2	13.1	4	A B
18.01	Sambruson	Stradona n° 106	B2	14.1	2	A
18.02	Sambruson	Stradona n° 106	B2	14.2	2	A B C
18.03	Sambruson	Stradona n° 106	B2	14.3	4	B
19.01	Sambruson	E.Duse	B2	15.1	5	A B C D
19.03	Sambruson	E.Duse	B2	15.3	5	A B C D
20.01	Sambruson	E.Duse n° 8	B2	16.1	4	A B
20.02	Sambruson	E.Duse n° 8	B2	16.2	4	A B
21.01	Sambruson	Brenta Secca n° 14	B2	18.1	2	A B
21.02	Sambruson	Brenta Secca n° 14	B2	18.2	5	A B
22.01	Sambruson	Casino Rosso n° 13	B2	19.1	4	A
22.02	Sambruson	Casino Rosso n° 13	B2	19.2	4	A
22.03	Sambruson	Casino Rosso n° 13	B2	19.3	5	B
23	Sambruson	Brenta Secca n° 43	B2	20.1	5	A B
24	Sambruson	Brenta Secca	B2	21.1	4	A B
25.01	Sambruson	Brenta Secca	B2	22.1	4	A
25.02	Sambruson	Brenta Secca	B2	22.2	4	A B
26	Sambruson	Seriola n° 44	B3	1.1	5	A
27.01	Sambruson	Seriola n° 50	B3	2.1	5	A
27.02	Sambruson	Seriola n° 50	B3	2.2	5	A B
28	Sambruson	Badoera n° 40	B3	3.1	4	A
29	Sambruson	Seriola n° 62	B3	4.1	4	A
30.01	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	5.1	5	A
30.02	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	5.2	5	B
30.03	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	5.3	5	B
30.04	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	5.4	5	B
31.01	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	6.1	5	A
31.02	Sambruson	Carrezioi n° 35	B3	6.2	5	B
32	Sambruson	Carrezioi n° 25-27	B3	7.1	4	A B
33	Sambruson	Cimitero n° 61	B3	8.1	5	A B
35.01	Sambruson	Stradona n° 43-45	B3	16.1	4	A
35.02	Sambruson	Stradona n° 43-45	B3	16.2	5	A
36	Sambruson	Copernico n° 3	B3	17.1	5	A C
37	Sambruson	Marinelle n° 31	B3	18.1	6	A B
38	Sambruson	Marinelle n° 12	B3	19.1	5	A
39.02	Sambruson	Marinelle n° 15	B3	20.2	4	A B
39.03	Sambruson	Marinelle n° 15	B3	20.3	5	B
40	Sambruson	Brentoni n° 34	B3	21.2	4	A
41	Sambruson	Brentoni n° 20	B3	22.1	5	A

42	Sambruson	Brentoni n° 24-30	B3	23.1	5	A
43.01	Sambruson	Marinelle n° 7	B3	25.1	5	A B
43.03	Sambruson	Marinelle n° 7	B3	25.3	5	B
43.04	Sambruson	Marinelle n° 7	B3	25.4	5	A B
44	Sambruson	Camponogara n° 8	B2	26.1	5	A B
47.01	Sambruson	Carrezioi n° 30	B3	36.1	4	A B
47.02	Sambruson	Carrezioi n° 30	B3	36.2	4	A B
49.01	Sambruson	Carrezioi n° 20	B3	38.1	4	A
49.04	Sambruson	Carrezioi n° 20	B3	38.4	5	A C
50	Sambruson	Zanella n° 1	B3	39.1	5	A
51	Sambruson	Zanella n° 5	B3	40.1	5	A
52	Sambruson	Zanella n° 5	B3	41.1	4	A B
53.01	Sambruson	Brentelle n° 11	B3	42.1	4	A
53.03	Sambruson	Brentelle n° 11	B3	42.3	4	A B C
54.01	Sambruson	Galvani n° 16	B3	43.1	4	A
54.02	Sambruson	Galvani n° 16	B3	43.2	4	B
55	Sambruson	Galvani n° 16	B3	44.1	4	A B
56	Sambruson	Galvani n° 10	B3	45.1	4	A
57	Sambruson	Stradona n° 72-74	B3	46.2	5	A
58	Sambruson	Stradona n° 133	B3	47.1	5	A
59	Sambruson	Stradona n° 102	B3	48.1	4	A
60	Sambruson	Stradona n° 108	B3	49.3	5	A
61	Sambruson	Stradona n° 112	B3	50.2	4	B
62.02	Sambruson	Stradona n° 112	B3	52.2	4	A
62.03	Sambruson	Stradona n° 112	B3	52.3	6	A B
63	Sambruson	Casino Rosso n° 10	B3	53.3	4	A B
64	Sambruson	Casino Rosso n° 14	B3	54.1	5	A
65.01	Sambruson	Casino Rosso n° 15	B3	55.1	5	A
65.03	Sambruson	Casino Rosso n° 15	B3	55.1	5	A B
66.02	Sambruson	Casino Rosso n° 16	B3	56.2	4	A B
66.03	Sambruson	Casino Rosso n° 16	B3	56.3	5	A B
67.02	Sambruson	Brenta Secca n° 51	B3	57.2	5	B
67.03	Sambruson	Brenta Secca n° 53	B3	57.3	4	A B
67.04	Sambruson	Brenta Secca n° 57	B3	57.4	5	B
68.01	Sambruson	Brenta Secca n° 69	B3	59.1	5	A
69.01	Sambruson	Brenta Secca n° 77	B3	60.1	5	A
69.02	Sambruson	Brenta Secca n° 77	B3	60.2	5	B
70	Sambruson	Brenta Secca n° 77	B3	61.1	5	A
71	Paluello	Altire n° 9	B2	1	2	A B
72	Paluello	Altire n° 7	B2	2.1	4	A B
73.01	Paluello	Ponte Alto n° 6	B3	1.1	4	A
73.02	Paluello	Ponte Alto n° 6	B3	1.2	4	A B
73.04	Paluello	Ponte Alto n° 6	B3	1.4	5	A B
74.01	Paluello	Altire n° 14	B3	2.1	4	A
74.02	Paluello	Altire n° 14	B3	2.2	5	A B
75	Paluello	Altire n° 6-8-10	B3	3.1	4	A B D
76	Paluello	Altire n° 31-33-35	B3	4.1	4	A B D
77	Paluello	Altire n° 29	B3	5.4	5	A B D
78	Paluello	Altire n° 27	B3	6.2	4	A B D
79.03	Paluello	Altire n° 23	B3	7.3	4	A B D
79.04	Paluello	Altire n° 23	B3	7.4	5	A B D

80.01	Paluello	Altire n° 19	B3	8.1	4	A
80.02	Paluello	Altire n° 19	B3	8.2	5	B
81.01	Paluello	Altire n° 15	B1	1.1	1	A C D
81.02	Paluello	Altire n° 15	B1	1.2	1	E
81.03	Paluello	Altire n° 15	B1	1.3	4	A B
82.01	Paluello	Altire n° 11	B1	2.1	2	A C D
82.02	Paluello	Altire n° 11	B1	2.2	5	A C D
82.03	Paluello	Altire n° 11	B1	2.3	5	A C D
82.04	Paluello	Altire n° 11	B1	2.4	5	A C D
82.05	Paluello	Altire n° 11	B1	2.5	4	A C D
82.07	Paluello	Altire n° 11	B1	2.7	4	A C D
82.08	Paluello	Altire n° 11	B1	2.8	4	A C D
82.11	Paluello	Altire n° 11	B1	2.11	2	A C D
83.02	Paluello	Altire n° 5	B3	9.2	2	A
83.03	Paluello	Altire n° 5	B3	9.3	5	A B
83.05	Paluello	Altire n° 5	B3	9.5	5	A B
84.01	Paluello	Del Vaso n° 77	B1	3.1	2	A B C D
84.02	Paluello	Del Vaso n° 77	B1	3.2	4	B D
85.01	Riviera	Matteotti n° 85-91	B1	2.1	4	A
85.02	Riviera	Matteotti n° 85-91	B1	2.2	3	A
86.01 ***	Riviera	Cà Tron n° 25	B1	3.1	6	A
86.02 ***	Riviera	Cà Tron n° 25	B1	3.2	6	A
87	Riviera	E. Tito n° 10	B1	6.1	2	A
88.02	Riviera	E. Tito	B1	7.2	2	A
88.03	Riviera	E. Tito	B1	7.3	2	A
88.04	Riviera	E. Tito	B1	7.4	2	A
88.05	Riviera	E. Tito	B1	7.5	2	A
89.01	Riviera	E. Tito	B1	8.1	1	A C
89.02	Riviera	E. Tito	B1	8.2	2	A C
90	Riviera	Alfieri n° 23	B2	1.1	4	A B
91	Riviera	Meloni n° 9	B2	2.1	3	A B C D
92	Riviera	Brenta Bassa n° 20-24	B2	3.1	4	A C
93.01****	Riviera	Martiri D. Libertà n° 13	B2	4.1	2	A B C D
93.03****	Riviera	Martiri D. Libertà	B2	4.3	1	A B C D
93.04****	Riviera	Martiri D. Libertà n° 15	B2	4.4	5	A B C D
94	Riviera	Carrezzioi n° 59	B2	5.1	2	A
95.01	Riviera	Carrezzioi n° 54	B2	6.1	4	A
95.04	Riviera	Carrezzioi n° 54	B2	6.4	4	B
96.01	Riviera	Seriola n° 96	B2	7.1	5	A
96.02	Riviera	Seriola n° 96	B2	7.2	5	A
97	Riviera	Brentelle n° 4	B2	8.1	4	A B
98	Riviera	Galvani n° 9	B2	9.1	4	A
99.01	Riviera	Galvani n° 7	B2	10.1	4	A D
99.02	Riviera	Galvani n° 7	B2	10.2	5	A B D
100.01	Riviera	Matteotti n° 83	B3	1.1	4	A B
100.03	Riviera	Matteotti n° 83	B3	1.3	4	B
101	Riviera	Ca' Tron n° 21-27	B3	2.1	4	A
102.01	Riviera	Meloni n° 5	B3	4.1	4	A
102.02	Riviera	Meloni n° 5	B3	4.2	4	A
102.03	Riviera	Meloni n° 5	B3	4.3	5	B
102.04	Riviera	Meloni n° 5	B3	4.4	5	B

103	Riviera	Flli Bandiera n° 32	B3	5.1	5	A
104	Riviera	Flli Bandiera n° 34-38	B3	6.1	4	A
105	Riviera	Ca' Tron	B3	7.1	2	A
106	Riviera	Ca' Tron n° 35	B3	8.1	4	A
107.01	Riviera	Ca' Tron n° 39	B3	9.1	4	A D
107.02	Riviera	Ca' Tron n° 39	B3	9.2	5	B C D
108	Riviera	Brenta Bassa n° 26	B3	10.1	5	A
109	Riviera	Badoera n° 23	B3	11.1	5	A
110.01	Riviera	Badoera n° 23	B3	12.1	1	A
110.02	Riviera	Badoera n° 23	B3	12.2	1	E
111.01	Riviera	Martiri D. Libertà n° 41	B3	13.1	4	A
112	Riviera	Martiri D. Libertà n° 85	B3	14.1	2	A C
113	Riviera	Martiri D. Libertà n° 87	B3	15.1	4	A
114	Riviera	Martiri D. Libertà n° 89	B3	16.1	4	A C
115	Riviera	Martiri D. Libertà n° 125	B3	17.1	5	A B
116.01	Riviera	Martiri D. Libertà n° 119	B3	18.1	4	A
116.02	Riviera	Martiri D. Libertà n° 119	B3	18.2	4	A
116.03	Riviera	Martiri D. Libertà n° 119	B3	18.3	4	A
117	Riviera	Martiri D. Libertà n° 22	B3	19.6	4	A C
118	Riviera	Martiri D. Libertà n° 26	B3	20.1	4	A
119	Riviera	Martiri D. Libertà n° 28	B3	21.1	4	A
120.01	Riviera	E.Toti n° 24	B3	22.1	4	A
120.06	Riviera	E.Toti n° 26	B3	22.6	3	C E
121.02	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	23.2	4	A
121.03	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	23.3	4	A
121.04	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	23.4	4	A
121.05	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	23.5	4	A
122.01	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	24.1	4	A
122.03	Riviera	E.Toti n° 28-38	B3	24.3	4	A
123.01	Riviera	E.Toti n° 52-58	B3	25.1	4	A C
123.02	Riviera	E.Toti n° 52-58	B3	25.2	4	A C
123.03	Riviera	E.Toti n° 52-58	B3	25.3	4	A C
124.01	Riviera	Seriole n° 74	B3	26.1	5	A
124.02	Riviera	Seriole n° 74	B3	26.2	5	A B
125	Riviera	Seriole n° 78	B3	27.1	5	A B
126.01	Riviera	Brentelle	B3	28.1	6	A
126.02	Riviera	Brentelle	B3	28.2	4	A
127.01	Riviera	E.Toti n° 68	B3	29.1	4	A F
127.02	Riviera	E.Toti n° 70	B3	29.2	4	A F
127.03	Riviera	E.Toti n° 72	B3	29.3	2	A F
128	Riviera	Seriole n° 104-106	B3	30.1	5	A
129.01	Riviera	Seriole n° 1	B3	31.1	5	A
129.02	Riviera	Seriole n° 1	B3	31.2	5	B
130	Riviera	Brentelle n° 2	B3	32.1	2	A
131	Riviera	Seriole n° 96	B3	33.1	4	A
132.01	Riviera	Brentelle n° 3	B3	34.1	4	A
132.02	Riviera	Brentelle n° 3	B3	34.2	5	B
133.01	Riviera	Brentelle n° 5	B3	35.1	4	A
133.02	Riviera	Brentelle n° 5	B3	35.2	4	A B
134.01	Riviera	Galvani n° 5	B3	36.1	4	A
134.02	Riviera	Galvani n° 5	B3	36.2	5	B

135.01	Dolo Centro	Torre n° 2°	B2	1.1	4	A
135.02	Dolo Centro	Torre n° 2°	B2	1.2	5	A B
136.01	Dolo Centro	Serraglio n° 22	B2	2.1	4	A B
136.02	Dolo Centro	Serraglio n° 22	B2	2.2	4	A B
137	Dolo Centro	Serraglio n° 20	B2	3.2	4	A B
138.01	Dolo Centro	Serraglio n° 18	B2	4.1	4	A
138.02	Dolo Centro	Serraglio n° 18	B2	4.2	4	A B
139.01	Dolo Centro	Argine sx n° 79	B2	5.1	4	A B
139.02	Dolo Centro	Argine sx n° 79	B2	5.2	5	A B
140	Dolo Centro	Fрати n° 1	B2	6.1	1	A C
141.01	Dolo Centro	Serraglio n° 19	B3	1.1	5	A
141.03	Dolo Centro	Serraglio n° 19	B3	1.3	5	A B
142.01	Dolo Centro	Serraglio n° 19	B3	2.1	5	A
142.02	Dolo Centro	Serraglio n° 19	B3	2.2	5	A B
143.01	Dolo Centro	Torre n° 4	B3	3.1	5	A
143.02	Dolo Centro	Torre n° 4	B3	3.2	5	A B
144.01	Dolo Centro	Serraglio n° 17	B3	4.1	6	A
144.02	Dolo Centro	Serraglio n° 17	B3	4.2	6	A
146.01	Dolo Centro	Seriolo n° 16	B3	6.1	5	A
146.02	Dolo Centro	Seriolo n° 16	B3	6.2	5	A B
147	Dolo Centro	Seriolo n° 34	B3	7.1	5	A
148.01	Dolo Centro	Argine sx n° 86	B3	8.1	5	A
148.02	Dolo Centro	Argine sx n° 86	B3	8.2	5	A B
149	Dolo Centro	Fрати n° 7	B3	9.4	5	A B
150	Dolo Centro	Monache n° 7	B3	11.2	5	A B
151	Dolo Centro	Cairoli n° 129	B1	1.1	2	A C
152.01	Dolo Centro	Cairoli n° 129	B1	2.1	2	A C
152.02	Dolo Centro	Cairoli	B1	2.2	4	A C
152.03	Dolo Centro	Cairoli	B1	2.3	5	A C
152.04	Dolo Centro	Cairoli	B1	2.4	5	A C
153	Dolo Centro	Cairoli n° 109/111	B1	3.1	3	A C
154.01	Dolo Centro	Comunetto n° 6/8	B1	4.1	2	E
154.02	Dolo Centro	Comunetto n° 6/8	B1	4.2	3	E
154.03	Dolo Centro	Comunetto n° 6/8	B1	4.3	3	E
156	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 27	B1	6.1	3	A C
157	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 1	B1	7.1	5	A C
158	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 1	B1	8.1	5	A C
159	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 5	B1	9.1	5	A C
160.01	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 7/11	B1	10.1	4	A C
160.05	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 7/11	B1	10.5	5	A C
161	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 13	B1	11.1	5	A C
162	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 15	B1	12.1	4	A C
163	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 17	B1	13.1	4	A C
164.01	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 21/23	B1	14.1	5	A C
164.02	Dolo Centro	Brenta Bassa n° 21/23	B1	14.2	5	A C
165	Dolo Centro	Brenta Bassa			3	A C
166.01	Dolo Centro	Serraglio n° 13	B2	5.1	4	A C
166.02	Dolo Centro	Serraglio n° 13	B2	5.2	5	A C
167	Dolo Centro	Brodolini n° 1	B2	6.1	4	A C
168	Dolo Centro	Serraglio	B3	5.1	6	A C
169	Dolo Centro	Cairoli n° 137/151	B3	6.1	4	A C

170	Dolo Centro	Cairolì n° 131	B3	7.1	4	A C
171.01	Dolo Centro	Orti n° 5/13	B3	8.3	5	A C
171.02	Dolo Centro	Orti n° 5/13	B3	8.5	5	A C
178	Dolo Centro	Comunetto n° 40/42	B3	15.1	5	A C
179	Dolo Centro	Giotto n° 15/18	B3	16.1	4	A C
180	Dolo Centro	Comunetto n° 13	B3	17.1	5	A C
181	Dolo Centro	Comunetto n° 19	B3	18.1	6	A C
182	Dolo Centro	Arino n° 10	B3	19.1	6	A C
183	Dolo Centro	Comunetto n° 16/18	B3	20.3	4	A C E
186	Dolo Centro	Arino n° 9	B3	23.1	6	A C
187.01	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	24.27	2	E
187.02	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	24.28	4	A C E
191	Dolo Centro	Pastore n° 5/7	B3	28.2	6	A C
192	Dolo Centro	Pastore n° 9	B3	29.2	6	A C
193.01	Dolo Centro	Buozzi n° 13	B3	30.1	5	A C
193.02	Dolo Centro	Buozzi n° 13	B3	30.2	6	A C
194.01	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile n°30	B3	31.1	3	A C
194.02	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile n°30	B3	31.2	5	A C
195.01	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	32.1	4	A C
195.03	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	32.3	4	A C
196.02	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	33.2	4	A C
196.05	Dolo Centro	Riviera XXIV Aprile	B3	33.5	6	A C
197	Dolo Centro	Cairolì, 126-Jachia, 3	B3	34.1	3	A C
198*	Dolo Centro	Cairolì, 108-Marconi, 1	B3	35.1	4	A C
199	Dolo Centro	IV Novembre n°29	B3	36.1	4	A C
200	Dolo Centro	Vittorio Veneto n° 23	B3	37.1	4	A C
201.01	Dolo Centro	Vittorio Veneto n° 39	B3	38.1	5	A C
201.02	Dolo Centro	Vittorio Veneto n° 39	B3	38.2	5	A C
201.03	Dolo Centro	Vittorio Veneto n° 39	B3	38.3	5	A C
202	Dolo Centro	Piave n° 11	B3	39.1	4	A C
203.02	Dolo Centro	Trieste	B3	40.2	5	A C
203.03	Dolo Centro	Trieste	B3	40.3	5	A C
204	Dolo Centro	S. Giacomo n° 10	B3	41.1	5	A C
205	Dolo Centro	S. Giacomo n° 17	B3	43.1	6	A C
206.01	Dolo Centro	S. Giacomo	B3	44.1	5	A C
206.02	Dolo Centro	S. Giacomo	B3	44.2	4	A C
206.03	Dolo Centro	S. Giacomo	B3	44.3	6	A C
207	Dolo Centro	S. Giacomo	B3	45.1	4	A C E
208	Dolo Centro	Guardiana	B3	46.1	5	A C
209	Dolo Centro	Argine Sinistro	B3	47.1	5	A C
210	Dolo Centro	Seriola n° 12/a	B3	48.1	5	A C
211.01	Dolo Centro	Seriola n° 12/a	B3	49.1	5	A C
211.02	Dolo Centro	Seriola n° 12/a	B3	49.2	5	A C
212	Dolo Centro	Br.ta Ferretto n° 2	B3	52.1	5	A C
213	Dolo Centro	Argine Sinistro	B3	53.1	6	A C
214	Dolo Centro	Argine Sinistro n° 31	B3	54.2	5	A C
215	Dolo Centro	Argine Sinistro n° 72	B3	55.1	4	A C
216	Dolo Centro	Guardiana n° 24/26	B3	56.1	4	A C
217	Dolo Centro	Giovanni XXIII n°6	B3	57.1	6	A C
218	Dolo Centro	Giovanni XXIII n°7	B3	58.1	5	A C
219	Dolo Centro	Giovanni XXIII	B3	59.1	6	A C

220.01	Riviera	Matteotti n° 48/50	B1	1.1	5	A C
220.02	Riviera	Matteotti n° 48/50	B1	1.2	5	A C
221	Riviera	Ettore Tito	B1	4.1	4	A C
222.01	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5.1	2	A C
222.02	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5.2	2	A C
222.03	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5.3	2	A C
222.04	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5.4	2	A C
224	Riviera	Ca' Tron n°2	B3	3.1	4	A C
225	Sambruson	Ponte – Brusaura	B3	9.1	2	E
226.01	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10.1	5	A C
226.03	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10.3	5	A C
226.04	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10.4	5	A C
227	Sambruson	Ponte n° 6/8/10	B3	11.1	4	A C
228	Sambruson	Villa n° 17	B3	12.1	4	A C
229	Sambruson	Argine Sinistro	B3	14.1	4	A C
230.01	Sambruson	Argine Sinistro	B3	15.1	4	A C
230.02	Sambruson	Argine Sinistro	B3	15.2	5	A C
231.01	Sambruson	Brentoni n° 25	B3	24.1	6	A
231.04	Sambruson	Brentoni n° 25	B3	24.4	6	A B
232	Sambruson	Camponogara n° 7	B3	27.1	6	A
233	Sambruson	Camponogara n° 6	B3	28.1	6	A
234	Sambruson	Camponogara n° 5	B3	29.1	6	A
235	Sambruson	Camponogara n° 4	B3	30.1	6	A
236	Sambruson	Camponogara	B3	31.1	6	A
237	Sambruson	Camponogara n° 3	B3	32.1	6	A
238	Sambruson	Camponogara n° 2	B3	33.1	6	A
239	Sambruson	Stradona n° 120	B3	51.1	5	E
240	Sambruson	Brentasecca n° 59	B3	58.2	6	A
241.01	Sambruson	Brusaura n° 24	B1	2.1	2	A C
241.02	Sambruson	Brusaura n° 24	B1	2.2	2	A C
241.03	Sambruson	Brusaura n° 24	B1	2.3	2	A C
242.01	Sambruson	Brusaura	B1	3.1	2	A C E
242.02	Sambruson	Brusaura	B1	3.2	2	A C E
243.01	Sambruson	Brusaura	B1	4.1	2	E
243.02	Sambruson	Brusaura	B1	4.2	2	E
244.01	Sambruson	Brusaura	B1	5.1	4	A C E
244.02	Sambruson	Brusaura	B1	5.2	4	A C E
245.01	Sambruson	Brusaura n° 41/512	B1	6.1	6	A C
245.02	Sambruson	Brusaura n° 41/512	B1	6.2	6	A C
246	Sambruson	Villa n° 17	B1	7.1	4	A C
247.01	Sambruson	Badoera n° 2	B1	8.1	2	A C
247.02	Sambruson	Badoera n° 2	B1	8.2	2	A C
248.01	Sambruson	Argine Sx n° 105/111	B1	10.1	2	A C
248.02	Sambruson	Argine Sx n° 105/111	B1	10.2	3	A C
249.01	Sambruson	Stradona	B1	11.1	2	A E
249.02	Sambruson	Stradona	B1	11.2	2	A C
249.03	Sambruson	Stradona	B1	11.3	4	A B C
249.04	Sambruson	Stradona	B1	11.4	2	A B C
250	Sambruson	Brentasecca	B2	17.1	6	A
251**	Arino	Cazzaghetto	A1	1	4	A C
252	Arino	Cazzaghetto	A1	2	2	A C

253.01	Arino	Albarea	B2	1	5	A C
253.02	Arino	Albarea	B2	2	6	A C
254	Arino	Chiesa	B3	1	4	A C

*) Prescrizioni per l'edificio n. 198: è possibile il mantenimento della scala esterna e/o la sua sostituzione

**) Prescrizioni per l'edificio n. 251: le modifiche forimetriche possano essere realizzate esclusivamente sul prospetto retrostante.

***) Prescrizioni per l'edificio n. 86.01 e 86.02: si prevede la demolizione e la ricostruzione nella zona agricola posta a nord – est di via Meloni meglio identificata nella cartografia allegata. La ricostruzione dovrà prevedere la realizzazione di un unico edificio con s.n.p., volume netto non superiore alla s.n.p. e al volume netto dell'edificio esistente legittimato. Il nuovo edificio dovrà essere costituito da non più di tre unità abitative. La ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale (20 m) ed entro il limite di 40 m dal limite stradale stesso. La ricostruzione deve essere realizzata nel rispetto dei parametri per le zone agricole dell'art. 35 e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. All'interno del mappale non è altresì ammessa la costruzione di annessi rustici/strutture agricole produttive. La nuova edificazione sarà assoggettata al versamento del contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 quale intervento di nuova costruzione in zona agricola.

****) Prescrizioni per l'edificio n. 93: E' permessa la ricostruzione degli edifici, mantenendo i medesimi parametri planivolumetrici originari (sedime, volume e sagoma) in deroga alla categoria di intervento indicata nella scheda, con la possibilità di spostare il sedime del fabbricato n. 93.04 in area adiacente.

*****) Prescrizioni per l'edificio n. 6: La ricostruzione, in seguito alla demolizione, è permessa in posizione arretrata oltre la fascia di rispetto stradale.

CAPO IV° Sistema insediativo

Art. 21 Zone «A»

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, servizi ed attività di interesse comune locale o generale.
3. Interventi previsti: secondo quanto elencato nel comma 3 dell'art. 19.2 per ciascuna categoria di fabbricato; la categoria del fabbricato è riportata negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente art. 1 ed in particolare nelle tav. 13.4.1 e tav 13.4.2 in scala 1:1.000.
4. Per ciascuna categoria di fabbricato sono ammessi gli interventi elencati nel comma 3 dell'art. 20.2, nonché tutti gli interventi previsti per le categorie precedenti ed esclusi quelli delle categorie successive. Tale indicazione non è applicabile alla categoria di fabbricato 6.
5. Gli interventi sugli edifici devono inoltre rispettare le Regole Compositive relative ai materiali e alle facciate e gli stilemi architettonici contenuti Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Dizionario delle componenti architettoniche).
6. Di norma l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia individuata da ciascun intervento ammissibile, ad eccezione delle Unità Minime di Intervento individuate negli elaborati di progetto 13.4.1 per le quali, pur in presenza di intervento diretto, rimane l'obbligo di estendere l'intervento stesso a tutta l'area appartenente all'U.M.I., coincidente con il perimetro del comparto obbligatorio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede urbanistiche di cui all'allegato 2 alle N.T.O. (Schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento). Nel caso in cui nelle singole schede urbanistiche sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula della convenzione di cui all'art.19 della L.R. 11/2004.
7. Nel caso di edifici non compresi all'interno dell'ambito delle Unità Minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica in cui è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione la ricostruzione può avvenire sullo stesso sedime originario, ovvero accorpando la dipendenza all'edificio principale.
8. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti e delle Unità Minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.

9. All'interno della zona A possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457.
10. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
11. Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, registrato e trascritto, del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice civile. Sono comunque fatte salve le indicazioni contenute nei P.U.A. e nelle U.M.I.

Art. 22 Zone «B»

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso, servizi ed attività di interesse comune locale e generale;
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio e non devono essere fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,90 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 540, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.
8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 1 i «lotti ineditati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera e) comma 1 del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq.
10. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 9, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
11. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.;
12. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
13. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.

14. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona B, sono stabilite dal seguente comma 15.
15. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.

Indice di copertura massimo = 35%

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).

La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica: (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade = ml. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

Art. 23 Zone «C1»

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziale e terziario diffuso previste alla lettera f) del comma 2 dell'art. 4;
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della Superficie netta di pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Per gli interventi con S.n.p. superiore a mq. 480, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di chiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari sono da assoggettare a PUA o, in relazione al tipo di intervento previsto, a Permesso di Costruire convenzionato.

8. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) comma 1 dell'art. 1 i «lotti ineditati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera e) comma 1 del precedente art. 1, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq.
10. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 9, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
11. All'interno delle zone residenziali C1 almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
12. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
13. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
14. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.
15. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona C1, sono stabilite dal seguente comma 16.
16. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Nei casi di cui ai commi 4, 5, 8, 9, si applica l'indice ivi previsto/ammesso.

Indice di copertura massimo = 25 %

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml. 8,50), per i fabbricati contigui o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A), le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; quest'ultima norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade:

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.
La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

17. I lotti con edifici esistenti alla data del 29.06.1999, possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq. 600, previa detrazione del lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla s.n.p. dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq e trovano applicazione i commi 6, 7 e 10. L'ampliamento può prevedere la demolizione, ricostruzione e accorpamento dei fabbricati preesistenti in un intervento unitario, anche per stralci funzionali. Il presente comma non si applica negli ambiti classificati come "ex PUA", individuati nella cartografia di piano.

Art. 24 Zone «C2»

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso previste al precedente articolo 4, ovvero secondo le prescrizioni contenute nei singoli Progetti Norma.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art. 22.
4. Tipi di intervento previsti: all'esterno dei perimetri dei Progetti Norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento (come definito dal precedente art. 6 comma e.2) della S.n.p. esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.
6. Qualora le opere di urbanizzazione risultassero mancanti o carenti, può essere richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, e, per gli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve essere assicurata la dotazione minima a parcheggio prevista al comma 9.6.4 dell'art. 22.
7. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 i «lotti inedificati» assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 art. 9.
8. Nel caso di PUA o di permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di cui ai commi da 6 a 8, la realizzazione degli standard di legge non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
9. All'interno delle zone residenziali C2 almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
10. In caso di interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) che modifichino il numero di unità abitative, almeno la metà delle unità (esistenti e di progetto) deve avere una superficie netta di pavimento superiore a 50 mq.
11. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
12. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 7, 8, 10.
13. L'altezza lorda massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima dai confini e dalle strade da rispettare nella zona C2, sono stabilite dal seguente comma 14.
14. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di edificabilità fondiaria:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.

Nei casi di cui ai commi 4, 5, 7, si applica l'indice ivi previsto/ammesso

Indice di copertura massimo = 25 %

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml. 8,50), per i fabbricati contigui o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A), le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00; la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; quest'ultima norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabile distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade:

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di allineamenti edificatori lungo strada precostituiti, il dirigente può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68.

La distanza si applica anche alla viabilità di progetto.

Art. 25 Zone «F»

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, in relazione alla loro destinazione sono suddivise in
F1 = attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo,
F2 = attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
F3 = area per impianti ed attrezzature E.N.E.L.
2. Per le aree classificate come F1 ed F2 sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 1 mq./mq.

Indice di copertura massimo = 35 % della superficie del lotto

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00

3. Per le aree classificate come F3 sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

4.

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,15 mq./mq.

Indice di copertura massimo = 10 % della superficie del lotto

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine se esiste già costruzione a confine

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00

Art. 26 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dalla presente P.I. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui all'art. 3 del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, e dall'art. 31 della L.R. 11/2004.
3. In tali aree sono ammessi altresì servizi ed attività di interesse comune diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo. È ammessa altresì nelle aree classificate come "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" la possibilità di realizzare alloggi per atleti con i relativi servizi annessi.
4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.
5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:
 - Sa) Aree per l'istruzione
 1. Scuola materna
 2. Scuola elementare
 3. Scuola media e scuole superiori
 - 3bis. Scuola media e sede della protezione civile
 - Sb) Aree per attrezzature di interesse comune
 - Istituzioni religiose:*
 4. Chiese
 5. Centri religiosi e dipendenze
 - Istituzioni sanitarie*
 6. Cimitero
 7. Istituzioni assistenziali
 8. Servizi sanitari di quartiere
 9. Casa di riposo, residenza per anziani
 10. Campo nomadi
 - 10a. Ostello
 - Servizi amministrativi*
 11. Centro Servizi
 12. Centro Culturale
 13. Municipio
 14. Carabinieri
 15. Pretura
 - Servizi Tecnologici*
 16. Impianti telefonici
 17. Impianti idrici
 18. impianti Elettrici
 19. Impianti tecnologici

20. Ecocentro
21. Deposito ACTV
22. Distributori di carburanti – Aree per attrezzature stradali

Sc) Aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport

Aree a verde attrezzato

23. Impianti sportivi di base
24. Impianti sportivi agonistici
25. Pattinodromo
26. Campi da tennis
27. Piscina coperta
28. Parco pubblico
29. Alberate
30. Piazze e spazi pedonali
31. Area a servizio della viabilità

P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Sa) ed Sb) sono previsti i tipi di intervento di cui al secondo comma del precedente art. 25, secondo la disciplina ivi contenuta.
7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i tipi di intervento di cui al terzo comma del precedente art. 25, secondo la disciplina ivi contenuta.
8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
 - A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:
 - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;
 - b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;
 - d) le garanzie reali o finanziarie.
9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
10. All'interno delle aree a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza individuate nella Tav. 4 "Trasformabilità" del P.A.T.I. come non realizzate, previa sottoscrizione di specifico Accordo Pubblico-Privato può essere attuata la loro ridefinizione, anche inserendo, per limitate quantità, le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, direzionale e/o commerciale, turistico ricettivo, artigianato di servizio compatibile con la residenza.
11. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C. rimanendo fatte salve le dotazioni minime stabilite dall'art. 31 della L. R. 11/2004.
12. Per gli immobili privati ricadenti all'interno delle aree normate dal presente articolo che non sono state ancora attuate, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 27 Dotazione di spazi pubblici per aree a servizi

1. Le aree ed opere a standard primari sono da attrezzare e cedere a cura e spese del soggetto attuatore nei PUA.
2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico. (comma 1 art. 32 L.R. 11/2004).

3. 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). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i. (comma 2 art. 32 L.R. 11/2004).
4. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 3. (comma 3 art. 32 L.R. 11/2004).
5. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3. (comma 4 art. 32 L.R. 11/2004).
6. Nel caso in cui il comune 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. (comma 5 art. 32 L.R. 11/2004).
7. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico. Lo stesso può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata (comma 5 art.31 LR 11/2004).
8. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA alternativa al P.d.C.
9. In rapporto alla L.R. 11/04 e al D.M. n. 1444/68 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono le seguenti:

27.1 - Insediamenti residenziali

1. Gli standard per insediamenti residenziali sono quelli previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, dall'art. 31 della L.R. 11/04, come di seguito specificato:

a) Destinazione d'uso residenziale mq 30/abitante (150 mc)

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc

a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	3,5 mq/ab	6,5 mq/ab

- 2 Nei P.U.A. delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti, specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1.000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco. La dotazione di mq 3 per abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime sopra indicate. (art. 31 della L.R. 11/04).

27.2 - Insediamenti commerciali

1. Le dotazioni di servizi per la quota di parcheggi è individuata ai sensi dell'Allegato A della D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013, in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:
 - a) Centro storico;
 - b) Centro urbano;
 - c) Fuori del centro urbano.
2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della L.R. 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla L.R. 11/2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati a medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni, sono definite nel seguente modo:

- a) All'esterno degli ambiti soggetti Piano Urbanistico Attuativo, deve essere garantita un'area a parcheggio di pertinenza dell'attività non inferiore a 0,8 mq. per ogni metro quadrato di nuova superficie lorda.
 - b) Al di fuori del centro storico, per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.
 - c) Al di fuori del centro urbano, per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - c.1) mobili;
 - c.2) autoveicoli;
 - c.3) motoveicoli;
 - c.4) nautica;
 - c.5) materiali edili;
 - c.6) legnami.
4. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

27.3 - Insedimenti industriali, artigianali e agroindustriali

- 1. Negli insediamenti di carattere industriale, artigianale e agroindustriale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/04 e specificatamente:
 - a) nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
 - b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

27.4 - Insedimenti direzionali

- 1. Per gli insediamenti di carattere direzionale gli standard minimi sono quelli previsti dall'art.31 della L.R. 11/04 e corrispondono a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

27.5 - Insedimenti turistico-alberghieri

- 1. La dotazione per aree a servizi è prevista in mq. 15 ogni mc. 100.
- 2. la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore a un posto macchina ogni due posti letto.

27.6 - Disciplina delle dotazioni a parcheggio

- 1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di immobili residenziali, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato nel rispetto delle quantità sotto riportate:

Destinazione fabbricati	Dotazione parcheggi privati
Edifici residenziali	- 1 mq. ogni 10 mc di volume: - La dotazione di parcheggi per ogni nuova unità abitativa è prevista dall'art. III.II.4 "Aree a parcheggio" del Regolamento Edilizio
Terziario diffuso	0,8 mq/mq di superficie lorda

- 2. Tali spazi potranno essere ricavati all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree all'interno del lotto o in aree attigue non facenti parte del lotto, ma ad esso funzionalmente collegate purchè siano asservite

con vincolo notarile di destinazione. Essi dovranno essere individuati in maniera evidente, tramite opere e/o utilizzo di materiali idonei all'uso a cui sono destinati.

3. Per area a parcheggio, si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.
4. Negli interventi di nuova costruzione con S.n.p. superiore a mq 540, e non compresi all'interno di P.U.A., deve in ogni caso essere assicurata una dotazione minima pari a 3,50 mq di aree a parcheggio ad uso pubblico per ogni 40 mq di S.n.p. oggetto dell'intervento, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso. Tali opere potranno essere realizzate anche mediante atto unilaterale d'obbligo ed il loro costo potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria. Ai fini della determinazione della S.n.p. massima ammissibile, la realizzazione di tali superfici a standard non comporta la riduzione della superficie fondiaria di riferimento.
5. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera S.n.p. aggiuntiva rispetto alla S.n.p. preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.
6. Per la S.n.p. esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione e il rispettivo carico urbanistico rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della S.n.p. e delle destinazioni di progetto:
 - a) destinazioni commerciali di:
 - a.1) Medie strutture di vendita non alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 mq. di superficie di vendita);
 - a.2) Medie strutture di vendita alimentari compresa tra 1.501 mq. e 2500 mq. di superficie di vendita);
 - a.3) Grandi strutture di vendita e parchi commerciali superiore a mq.2501 di superficie di vendita;
 - a.4) Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo;
7. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
8. Nel caso di edifici esistenti localizzati in Centro Storico e zona B, qualora la dimensione del lotto e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione delle superfici a standard, tale quantità può essere eventualmente monetizzabile, a prezzi reali (comprensivi del costo di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere).

9.

Art. 28 Zone «D»

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.
2. Destinazioni d'uso: Sono destinati a complessi commerciali e direzionali, terziario diffuso, artigianato di produzione e industrie, l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Sono altresì ammessi gli impianti per il lavaggio degli automezzi.
3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, variazione delle destinazioni.
4. Per le aree e gli edifici compresi all'interno dei perimetri dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 10.
5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni (Attuazione dell'art. 1 della L. 03.08.2007 n. 123 in materia della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario") ed D.M. 37 del 22.01.2008 alla legge 447/1995 (Regolamento recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici Legge quadro sull'inquinamento acustico).
7. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali, dovrà essere dimostrato il rispetto della L.R. 50 del 28.12.2012 e del Regolamento approvato come allegato A della D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013.

1. All'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive D, almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata. La formazione di spazi a parcheggio da realizzare con il sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie non concorre alla determinazione della superficie impermeabilizzata.
8. All'interno di tali zone e a confine tra queste e altre zone, è consentita l'installazione di barriere anti rumore le cui caratteristiche e altezze devono essere giustificate dalla necessità del rispetto dei valori di soglia prescritti dal regolamento in materia acustica.
9. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

Indice di copertura massimo = 60 %

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione. La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00, è ammessa la costruzione a confine in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabile distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 10,00

Alloggio per unità produttiva: è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva, con un massimo di S.n.p. di mq 140; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza e secondo le modalità contenute nel Prontuario della qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nella quantità minima di uno ogni 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Art. 29 Zone «D1»

1. Sono le parti di territorio prevalentemente destinate ai complessi e alle strutture turistico - ricettive esistenti o di nuova formazione.
2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, variazione delle destinazioni, secondo le disposizioni contenute negli appositi Progetti Norma.
3. Nel caso di interventi riguardanti attività commerciali di cui alla legge regionale L.R. 50 del 28.12.2012 e del Regolamento approvato come allegato A della D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013, dovrà essere dimostrato il rispetto della specifica normativa.
4. All'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive D1, almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata. La formazione di spazi a parcheggio da realizzare con il sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie non concorre alla determinazione della superficie impermeabilizzata.

Art. 30 Attività produttive isolate

1. Sono regolamentate da scheda d'intervento allegato 5: "repertorio normativo attività produttive isolate" le aree interessate da attività produttive isolate la cui permanenza sia ritenuta compatibile con le altre funzioni presenti nelle aree circostanti e con i caratteri ambientali, urbanistici ed edilizi del tessuto insediativo e territoriale; in dette aree, non è consentita la variazione delle attività in essere, fatta eccezione per le diverse disposizioni di dettaglio di cui alle specifiche relative a ciascuna singola attività produttiva isolata; è comunque vietato lo svolgimento di attività insalubri o moleste.
2. Le schede n. 01 e 02 sono efficaci unicamente in funzione delle attività produttive individuate (Cantina Sociale Riviera del Brenta e Fattoretto Luigino – Produzione e commercio di vini).
3. In dette aree sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione; l'ampliamento non potrà comunque superare il 80% dell'esistente superficie coperta e, comunque, non potrà essere superiore a 1500 mq di superficie coperta.
4. In ogni caso, si dovranno rispettare gli eventuali più restrittivi parametri indicati nelle specifiche schede relative a ciascuna singola attività produttiva isolata.
5. Ove nell'ambito interessato dall'attività, siano presenti edifici con destinazione residenziale-abitativa, i medesimi possono essere confermati nella loro consistenza edificatoria e nella destinazione e per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso.
6. La progettazione degli interventi dovrà porre particolare cura alla sistemazione degli spazi coperti e all'inserimento degli edifici, degli impianti e dei manufatti nel tessuto insediativo e territoriale anche a mezzo di essenze arboree disposte nelle aree verdi, nelle aree a parcheggio e lungo il perimetro del lotto, in modo tale da compensare l'incidenza insediativa.

Art. 31 Zone "D1 speciali"

1. Sono regolamentate da scheda di intervento di cui all'allegato 6 "repertorio normativo attività D1-speciali" le aree interessate da attività produttive isolate la cui permanenza sia ritenuta compatibile con le altre funzioni presenti nelle aree circostanti e con i caratteri ambientali, urbanistici ed edilizi del tessuto insediativo e territoriale; in dette aree, non è consentita la variazione delle attività in essere, fatta eccezione per le diverse disposizioni di dettaglio di cui alle specifiche relative a ciascuna singola attività produttiva isolata; è comunque vietato lo svolgimento di attività insalubri o moleste.
2. In dette aree sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione; l'ampliamento non potrà comunque superare il 100% dell'esistente superficie coperta e, comunque, non potrà essere superiore a 1500 mq di superficie coperta.
3. In ogni caso, si dovranno rispettare i parametri indicati nella specifica scheda relativa all'attività D1-speciali, di cui all'allegato 6.
4. Si richiamano i commi 5, 6 del precedente articolo 32.

Art. 32 Attività produttive in zona impropria

1. Le "Attività produttive in zona impropria", individuate negli elaborati di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1, sono regolamentate da scheda di intervento di cui all'allegato 4 delle NTO: "Interventi edilizi su insediamenti produttivi in zona impropria".
2. Per le "Attività produttive in zona impropria priva di schedatura" individuate negli elaborati di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell'art. 1, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni; è ammessa la trasformazione volumetrica in residenziale fino ad un massimo di 800 mc. Non sono ammesse più di tre unità abitative. In caso di modifica di destinazione residenziale che non comporti una trasformazione volumetrica dell'intero immobile, lo stesso dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria e complessiva estesa all'intero immobile/i.
3. In caso di trasformazione volumetrica in residenziale degli edifici di cui al comma 2), sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 34 delle NTO.
4. Il cambio d'uso delle "Attività produttive in zona impropria priva di schedatura" di cui al comma 2) è soggetto alla monetizzazione del contributo perequativo di cui al comma 2 dell'art. 12 delle NTO.

5. Per gli edifici esistenti, privi di schedatura e non individuati come “Attività produttive in zona impropria priva di schedatura” con destinazioni d’uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salva quanto previsto dalla norma di zona di riferimento.

CAPO V° Sistema rurale

Art. 33 Nuclei residenziali in ambito agricolo

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative;
2. Queste aree debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l’utilizzazione per il completamento di centri rurali esistenti.
3. All’interno di tali zone sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera e) del comma 1 dell’art. 1) i lotti ineditati assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella di cui al comma 4 dell’articolo 9, con destinazioni d’uso a carattere residenziale e compatibile e per i quali si applicano i parametri edilizi previsti al comma 15 dell’art. 23.
4. Nei lotti ineditati di cui al precedente comma non sono ammessi annessi rustici;
5. Per gli edifici esistenti sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e successive modificazioni, nonché l’ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell’esistente (come definito al successivo art. 33 comma 6).
6. Per i fabbricati di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, si applica la normativa prescritta dal vincolo.
7. Per gli edifici esistenti, con destinazioni d’uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 34 Zone agricole

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, 44 bis della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004, in ogni caso, in tutti gli interventi, non sono ammesse più di tre unità abitative, compreso le esistenti.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere a difesa idraulica e simili.
 - b) Impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili.
3. Ai sensi dell’art. 41 comma 4 ter della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte 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.
4. In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati non oggetto di tutela da parte del PI e non ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, la ricostruzione deve avvenire all’interno del medesimo fondo agricolo, cioè di pertinenza territoriale dell’edificio esistente o a servizio del quale quest’ultimo risulta costruito, e a non più di 50 metri dal sedime originario.
5. L’ampliamento delle residenze dei fabbricati, privi di valenza storico-architettonica-ambientale, 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; l’ampliamento deve applicarsi alla “residenza” intesa quale fabbricato, costituito anche da più unità abitative, che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purché non costruite quali

ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della ex L.R. 24/85 o art. 3 della ex L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera, l'ampliamento deve in ogni caso essere costruito in aderenza all'edificio principale di cui si chiede l'ampliamento; l'ampliamento non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali (garages o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili).

6. Per gli edifici esistenti è ammessa la demolizione o la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico, ed ad esclusione dei casi previsti dal comma 5.
7. Per gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Nelle zone agricole vietata:
 - a) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
 - b) la tombinatura dei fossati, salvo che per la realizzazione di passaggi carrai che sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.
9. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le seguenti prescrizioni:

Altezza lorda massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 6,50). La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanze minime:

ml. 10 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 25 per le stalle e le concimaie;

ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;

ml. 25 da stalle di proprietà altrui;

allevamenti intensivi di proprietà di terzi. (secondo quanto disposto dalla DGR 856 del 15.05.2012.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purché legittime).

Distanza minima dalla Z.T.O. a destinazione pubblica (ad eccezione delle sedi stradali esistenti e di progetto): 5,00 ml; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabile distanze inferiori, con specifica delibera del Consiglio Comunale. È necessaria specifica deroga con Delibera di Consiglio Comunale, anche per la sopraelevazione di edifici esistenti costruiti a distanza inferiore alla minima prevista pari a 5,00 m.

Distanza minima dalle strade di tipo D = ml. 20,00

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

34.1 - Strutture agricole produttive

1. La costruzione di strutture agricole produttive, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le seguenti prescrizioni:

Altezza lorda massima dei fabbricati = ml.10,00. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione. La quota di pavimento di calpestio del piano terra ai fini della determinazione dell'altezza, non può essere considerata maggiore di ml. 0,30 rispetto alla quota zero di riferimento.

Distanze

- a) Le stalle, le porcilaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:
 - ml. 25 dalle abitazioni;
 - ml. 10 dai confini di proprietà;

- ml. 20 dalle Z.T.O. classificate come A, B, C, D, Nuclei residenziali in ambito agricolo, F, nonché dagli spazi pubblici o riservati alle attività collettive (Sa, Sb, Sc).
- ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
- b) le rimanenti attività agricole produttive devono essere realizzati in aderenza agli edifici o alle seguenti distanze:
 - ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante; la costruzione a confine è ammessa ai sensi del Codice Civile in corrispondenza delle parti già edificate (purchè legittime);
 - ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
 - ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:
 - ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
 - ml. 30 dalle Z.T.O. classificate come A, B, C, D, Nuclei residenziali in ambito agricolo, F, nonché dagli spazi- pubblici o riservati alle attività collettive (Sa, Sb, Sc);
 - ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
 - ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.
- d) Tutte le strutture agricole produttive dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:
 - Distanza minima dalle strade di tipo D = ml. 20,00
 - Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00
 - Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00
- e) Per gli edifici esistenti, con destinazioni d'uso non conformi alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento tecnologico e igienico sanitario;
- f) Nella zona "E" sono esclusi nuovi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).

34.2- Serre fisse

1. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'art. 44 comma 6) della L.R. 11/2004 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 nonché dalla D.G.R. n. 315/2014 e dai corrispondenti allegati, con la seguente prescrizione:
 - Sono vietate le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione nelle fasce di 150 ml per ciascun lato dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche".

34.3 - Manufatti modesti per il ricovero di piccoli animali

1. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per fondo di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) Superficie lorda non superiore a mq 10,00
 - b) Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,30
 - c) Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
 - d) Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
 - e) Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
 - f) Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
 - g) Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 10,00

34.4 - Manufatti per il ricovero degli equidi

1. È ammessa la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero degli equidi non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.
2. Le caratteristiche tecnico costruttive delle strutture di cui al comma 5 quinquies dell'art.44 della L.R. 11/2004 sono stabilite dalla Giunta Regionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. 29/2019 (Bur 83 del 30/07/2019).
3. Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a distanze non inferiori a quanto indicato dal precedente comma 33.2 lettera a).

34.5 - Allevamenti zootecnici intensivi

1. I Nuovi interventi sono consentiti solo da parte di imprese agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni vigenti di carattere igienico sanitario e di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
2. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.
3. Per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è fatto obbligo di verificarle attraverso la relazione di un tecnico specializzato (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).
4. Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori.
5. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno degli ambiti della rete ecologica (art. 48 c. 16 lett. l del PATI).
6. E' vietata l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici nelle fasce di 150 ml per ciascun lato dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, fatti salvi gli interventi per gli insediamenti già esistenti.

Art. 35 Annessi non funzionali alla conduzione agricola del fondo

1. Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede normative allegato 7 al P.I.
2. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonchè gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 34 delle NTO.
3. E' ammessa la trasformazione volumetrica in residenziale fino ad un massimo di 800 mc. Non sono ammesse più di tre unità abitative. In caso di modifica di destinazione residenziale che non comporti una trasformazione volumetrica dell'intero immobile, lo stesso dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria e complessiva estesa all'intero immobile/i.
4. Il cambio d'uso dei fabbricati di cui all'allegato 7 è soggetto alla monetizzazione del contributo perequativo di cui al comma 2 dell'art. 12 delle NTO.

Art. 36 Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche

1. Nelle zone E sono consentite l'attività agriturbistica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale (L.R. 9/97, dalla L.R 11/04).

Art. 37 Impianti per la distribuzione di carburante

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera e) del precedente comma dell'art. 1 sono individuati gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti.

La nuova installazione di impianti nonché la modifica, il potenziamento, la rimozione degli impianti esistenti è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale (DGR n, 497 del 18.02.2005) vigente in materia.

CAPO VI° Disposizioni particolari

Art. 38 Zonizzazione ed allineamenti

1. Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal P.I. valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del P.I. stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
2. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati presentati nel rilievo topografico del terreno ai fini della istituzione dei vincoli, della determinazione della superficie fondiaria corrispondente, nonché della definizione esecutiva delle opere.
3. Le passerelle ciclopedonali individuate lungo il Naviglio del Brenta negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno carattere indicativo.

Art. 39 Disposizioni in materia di acustica

1. In tutto il territorio comunale gli interventi urbanistici - edilizi nonché le modifiche alle destinazioni d'uso dovranno essere conformi a quanto prescritto in materia di inquinamento acustico della L. 26 ottobre 1995 n. 447, integrata con i contenuti dell'art. 4 del D.P.R. 227/2011, dal D.P.C.M 05.12.1997 e dal Regolamento di: *"Classificazione acustica del territorio comunale"*.

Art. 40 Norme transitorie

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di Salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.
3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.
4. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
 - a) alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PI, purché le stesse non prevedano aumento di S.n.p. rispetto a quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;
 - b) ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
 - d) agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio/Giunta Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI.
 - e) agli immobili oggetto di procedimenti edilizi (Permessi di costruire, SCIA, SCIA alternativa al P.d.C., CILA ecc.) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI;
5. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
6. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. 11/2004 e s.m.i, vengono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio/Giunta Comunale del P.U.A.

Art. 41 Disciplina della successione normativa

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