

COMUNE DI **PONSÒ**

Provincia di Padova

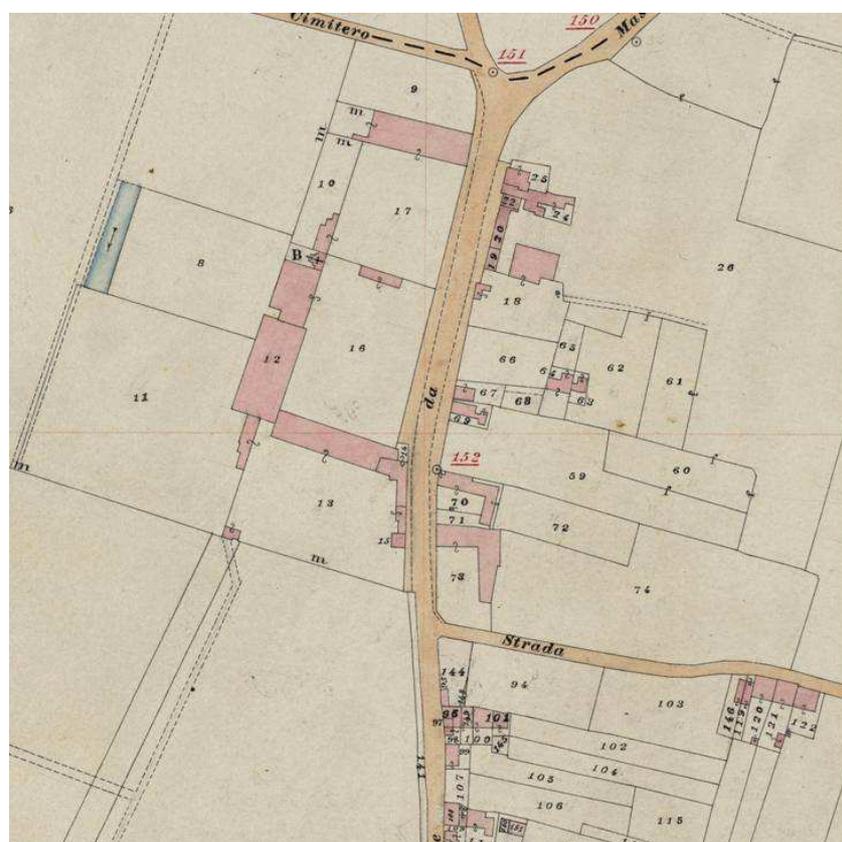


PIANO DEGLI INTERVENTI

2014

NORME TECNICHE OPERATIVE

elaborato adeguato alla D.C.C. n° 32 del 15-10-2014



IL SINDACO:

Dott. Sandro Parolo

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

D.C.C. n° 1 del 08-04-2014

APPROVATO:

D.C.C. n° 32 del 15-10-2014

DATA:

ottobre 2014

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Articolo 1 - RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	6
Articolo 2 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI E VALIDITÀ	6
Articolo 3 -ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.	6
Articolo 4 - MODI DI INTERVENTO	7
Articolo 4 .1 DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	10
Articolo 4 .2 DEFINIZIONI OPERATIVE	11
Aree a parcheggi privati	11
Distanze dai corsi d’acqua.	11
Allineamento	11
Portici – porticato	11
Passaggio coperto	12
Balcone	12
Loggia	12
Pergolato	12
Pensiline	12
Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti	12
Unità minima d’intervento	12
Falde dei tetti	12
Coni visuali significativi	12
Percorsi pedonali	12
Percorsi ciclabili	13
Percorsi equestri	13
Scalinate	13
Filari alberati, alberate	13
Parcheggi	13
Piazza pedonale	13
Corte e/o cortile	13
Piazza coperta	13
Altezze particolari	14
Area di pertinenza	14
Accesso	14
Verde d’arredo	14
Siepi e vegetazione di schermatura	14
Viabilità di progetto	14
Spazio pubblico	14
Accorpamento di volumi	14
Capitelli	14
Tipologie edilizie – Definizioni	15
Consequente all’antica	15
Isolata o unifamiliare	15
Bifamiliare	15
Schiera	15
In linea, a cortina, a corte	15
Blocco	15
Intervento coordinato	15
Ballatoio	15
Prescrizioni particolari	16
Articolo 4 . 3 Norme per l’edilizia esistente	16
TITOLO II - SISTEMA STORICO	17
Articolo 5: CENTRO STORICO – ZONA A	18
Articolo 5.1 OBIETTIVI	18
Articolo 5.2 ELABORATI	18
Articolo 5.3 MODALITA’ DI ATTUAZIONE	18
Articolo 5.4 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E GRADI DI PROTEZIONE	19
categorie di intervento:	20
Interventi di manutenzione ordinaria	20
gradi di protezione:	21

GRADO DI PROTEZIONE 1 restauro e risanamento conservativo	21
GRADO DI PROTEZIONE 2 ristrutturazione edilizia di tipo A	22
GRADO DI PROTEZIONE 3 ristrutturazione edilizia di tipo B	23
GRADO DI PROTEZIONE 4 ristrutturazione migliorativa	24
GRADO DI PROTEZIONE 5 ristrutturazione urbanistica	25
GRADO DI PROTEZIONE 6 completamento e nuova costruzione	25
Articolo 6 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE	28
Articolo 7 EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – TESTIMONIALE	28
Articolo 7.1 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E CATEGORIE DI INTERVENTO	28
1. restauro	28
2. risanamento conservativo	29
3. ristrutturazione edilizia	30
4. nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento	31
5. Demolizione	32
6. tutti gli interventi	32
Articolo 7.2 DESTINAZIONI AMMESSE	33
Articolo 7.3 GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI	33
TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE	36
Articolo 8 - Z.T.O. "B" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	37
Articolo 9 - Z.T.O. "C1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	39
Articolo 10 - Z.T.O. "C1/e" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN CONTESTO EXTRAURBANO	42
Articolo 11 - Z.T.O. "C2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	45
TITOLO III – SISTEMA PRODUTTIVO	47
Articolo 12 - Z.T.O. "D1" DI COMPLETAMENTO	47
Articolo 13 - Z.T.O. "D3" RICETTIVA	49
Articolo 14 - Z.T.O. "D4" AGROINDUSTRIALE	50
Articolo 15 EDIFICI E STRUTTURE PRODUTTIVE ESISTENTI	52
A - Attività produttive da ampliare e/o confermare	52
B - Attività produttive da bloccare	52
C - Attività produttive da trasferire	53
D - Interventi diversi	53
TITOLO IV - SISTEMA RURALE - AMBIENTALE	55
Articolo 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE	55
Articolo 17 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI NELLE SOTTOZONE AGRICOLE	55
Articolo 17.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti	55
Articolo 17.2 NUOVA EDIFICAZIONE	55
Articolo 17.3 - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	56
Articolo 18 - VINCOLI	56
Articolo 19 - CARATTERI DEGLI INTERVENTI	57
Articolo 20 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SCOPERTE	58
Articolo 21 - PARAMETRI EDIFICATORI	59
Articolo 22 - SOTTOZONA AGRICOLA	59
Articolo 23 - ZONA AGRICOLA AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA	60
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI	62
Articolo 24 - AREE PER SERVIZI	62
Articolo 24.1 - F1 AREE PER L'ISTRUZIONE	62
Articolo 24.2 - F2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	63
Articolo 24.3 - F3 VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO	65
sottozona F4/21 F4/26 impianti sportivi agonistici di gestione privata -	66
Articolo 24.4 - F4 PARCHEGGI	66
Articolo 24.5 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI	67
a - servizi tecnologici	67
b - cimiteri	67
Articolo 25 - ZONE VINCOLATE	68
1. Vincolo Monumentale	68
2. Vincolo Idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904	68
3. Vincolo sismico	68
Articolo 26 - ZONE DI RISPETTO	68

1. Rispetto cimiteriale _____	68
2. Zone di rispetto dei corsi d'acqua _____	69
3. Fascia di rispetto degli elettrodotti _____	69
4. Rispetto stradale _____	69
5. Verde privato _____	69
6. Gasdotto _____	70
7. Oleodotto _____	70
8. allevamenti zootecnici intensivi _____	70
9. Aree a vincolo paesistico - ambientale _____	72
Articolo 27 – VIABILITÀ _____	72
Articolo 28 – IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE. _____	73
TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI _____	74
Articolo 29 -PEREQUAZIONE URBANISTICA _____	74
Articolo 32 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO _____	75
Articolo 33 - COMPENSAZIONE URBANISTICA _____	76
Articolo 34 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI _____	76
TITOLO VII – MONITORAGGIO _____	77
Articolo 35 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	77
TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI _____	81
Articolo 36 - DEROGHE _____	81
Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE _____	81
Articolo 38 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I. _____	81

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 in data 19.07.2011, approvato in sede di conferenza dei servizi del 26 giugno 2013, e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 219 del 02.12.2013.

Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Articolo 2 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI E VALIDITÀ

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

Articolo 3 -ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

elaborati grafici

TAV. 1.1 - territorio comunale porzione nord;- scala 1:5000

TAV. 1.2 - territorio comunale porzione sud;- scala 1:5000

TAV. 2.1 Zone significative Bresega - scala 1:2000;

TAV. 2.2 Zone significative Capoluogo - scala 1:2000;

TAV. 2.3 Zone significative Ciesazza - scala 1:2000;

TAV. 3 Centri Storici – scala 1:1000

Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

Norme Tecniche Operative

Regolamento Edilizio Comunale

Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale

Registro crediti edilizi

repertorio normativo

Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, uso del suolo e verifica S.A.U, verifica dimensionamento e standard

Edifici ed impianti produttivi commerciali esistenti che si confermano con la possibilità di ampliarsi nella loro ubicazione (artt. 9 e 30 L.R. 61/85) e schede d'intervento di cui alla D.G.R.V. 1073 del 06/05/2008 come confermate dal presente P.I.;

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

Articolo 4 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 3, è così precisata:

A) interventi in diretta attuazione del P.I.: nelle aree non soggette a piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) e in quelle dove le norme di P.I. definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, mediante le modalità di seguito riportate:

A1) **intervento diretto:** nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.I., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con Permesso di Costruire, come modalità esecutiva dello stesso, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui al DLgs 42/2994 e s.m.i.

Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard" oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

A2) **Progettazione unitaria** : il P.I. definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente

prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del P.I..

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun singolo Permesso relativo avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. In sede di Progetto unitario le quantità edificabili potranno essere composte secondo schemi anche diversi dalle simboliche indicazioni grafiche di P.I. e comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di P.I., non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

B) Piano urbanistico attuativo (PUA) obbligatorio: in piani attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Il ricorso al PUA si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal P.I.; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal P.I.. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanziarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano degli Interventi contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunta come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

Per la realizzazione di opere di viabilità all'interno di ambiti soggetti a S.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 6,50 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede.

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative inerenti ad opere anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella indicata dal P.I. (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc... fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

B1) **Piano Particolareggiato (P.P.)** di cui alle disposizioni degli artt. di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B2) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni. e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B3) **Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.)** il P.I. non prevede sul territorio comunale ambiti soggetti a P.I.P.

B4) **Piano di Recupero**: è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78. Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal P.I. quali edifici e complessi di valore storico e testimoniali, dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico, e salvo per già quanto previsto dalle Schede di Intervento codificato.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza con esclusione del grado relativo alla demolizione e può essere applicata una sola volta.

L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei piani di recupero individuati dal P.I.. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

B5) **Piano di lottizzazione**: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.I.) e le varie indicazioni contenute nel P.I., indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

C) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati del P.I.. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

D) Programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Articolo 4 .1 DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vanno reperiti i seguenti standard urbanistici primari:

per la residenza:

parcheggio mq 3,50 per abitante

verde pubblici per parco gioco e sport mq 5,00 per abitante

dovranno inoltre essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco ed il parco, nella misura di almeno mq. 3.00 per abitante da insediare, ai sensi della lettera e) comma 2 dell'art. 31 della L.R. 11/2004, in appezzamenti di misura non inferiore a mq.1.000 se destinati al gioco ed in viali pedonali alberati se destinati a parco.

Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo o la particolare conformazione dei luoghi non consenta la realizzazione delle superfici di cui al precedente comma, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano e fissa i tempi di realizzazione

per l'industria e artigianato,

mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;

per commercio e direzionale,

mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; vanno comunque garantite le dotazioni minime di cui alla L.R. 50 del 28.12.2012

per turismo,

mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico

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. 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 32 delle presenti Norme

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.

Per quanto non precisato al presente articolo valgono le norme di cui alla L.R. 11/2004 e ai relativi "atti di indirizzo"

Articolo 4 .2 DEFINIZIONI OPERATIVE

Aree a parcheggi privati

All'interno del lotto di pertinenza di nuovi edifici residenziali e/o commerciali ed assimilabili dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq. 1/mc.10 di volume da edificare; per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012

I cambi di destinazione comportano il reperimento di quanto previsto dal comma precedente.

Per ogni nuovo alloggio dovrà essere realizzato almeno un posto auto.

Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.

Distanze dai corsi d'acqua.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono quelle stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904. Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

Allineamento

Fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa (richiamato anche all'art. 3 del R.E.).

Portici – porticato

Elementi coperti di uso pubblico o privato (portico, portico allungato, insieme di portici, gallerie, pensiline, ecc.) da determinarsi secondo un disegno urbanistico preordinato.

Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

Passaggio coperto

Elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.I. deve intendersi indicativo come posizione.

Balcone

Struttura piana, a sbalzo, sporgente da fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

Loggia

Balcone aperto, parzialmente o totalmente incassato nel fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

Pergolato

Struttura atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso una intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui estremità sono fissate traversine in legno o in ferro fra le quali tendono fili di ferro atti a sostenere i tralci o eventuale struttura ombreggiante (tenda – telo – arelle ecc..) removibile

Pensiline

Elementi architettonici di copertura realizzati in aggetto, con funzione di protezione delle persone e delle cose dagli agenti atmosferici.

Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti

Spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente.

Unità minima d'intervento

Spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni.

L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie.

Falde dei tetti

Superfici piane o inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.

Coni visuali significativi

Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

Percorsi pedonali

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere in sede propria, o, quando insistono su strade veicolari, in sede separata ed adeguatamente protette con siepi, filari alberati o altro.

In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili di cui al punto successivo *p*), potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.

Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

Percorsi ciclabili

I percorsi individuati nelle Tav. di P.I. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione dovrà essere in armonia con quanto contenuto nel "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992.

Percorsi equestri

I percorsi qualora individuati nelle Tav. di P.I. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

Scalinate

Sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.

Filari alberati, alberate

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

Parcheggi

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi possono essere di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando pertinenti ad edifici con tale uso, o ceduti o destinati a tale uso (standard)

Piazza pedonale

Spazio generalmente circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale. Esso potrà essere pavimentato, alberato e attrezzato.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la dimensione definita dal P.I..

Corte e/o cortile

Spazio scoperto delimitato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato.

Piazza coperta

Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.

Altezze particolari

L'altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare in una idonea composizione architettonica.

Area di pertinenza

Indica lo spazio di pertinenza degli edifici riportati negli appositi "Repertori Normativi". Con gli interventi su tali edifici dovrà essere realizzato il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza. Qualora non individuata nel "Repertorio Normativo" dovrà essere il progetto edilizio a definirla realizzandola come sopra.

Le indicazioni di cui sopra vanno applicate anche alla generalità degli edifici.

Accesso

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal P.I., è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.

Verde d'arredo

Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

Siepi e vegetazione di schermatura

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato e l'area "aperta".

Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con specie tipiche del luogo.

Viabilità di progetto

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni fatte salve le procedure di legge.

Nella progettazione e realizzazione di viabilità ad uso pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 – Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Spazio pubblico

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

Accorpamento di volumi

Indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente.

Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.

Capitelli

Elemento architettonico di forma semplice legata al culto.

E' sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare

la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a concessione edilizia gratuita.

In sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire i perimetri di “Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima di intervento”, potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati adeguatamente documentate.

Tipologie edilizie – Definizioni

Gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel P.I. sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di P.U.A. dovranno essere previste nello strumento stesso.

Consequente all’antica

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi.

Isolata o unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da una unità isolata.

Bifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.

Schiera

Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino.

In linea, a cortina, a corte

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospiciente su una strada mentre l’altra su giardino o corte.

Blocco

Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Intervento coordinato

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto un P.U.A..

Ballatoio

Tipo edilizio le cui singole camere o appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

Prescrizioni particolari

Qualora nelle tavole di P.I. sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, etc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato a una preventiva analisi giustificativa sull'ammissibilità delle opere da eseguire.

Articolo 4 . 3 Norme per l'edilizia esistente

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt. 4 e 5 del R.E.

Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O. B - C - D sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento e Demolizione con ricostruzione, fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai "Repertori Normativi", e dalle norme della zona di appartenenza. Per gli edifici ricadenti nelle zone E si applicano le disposizioni di cui alle norme specifiche di zona e alla L.R. 11/2004,

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché legittimati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.

I locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, possono essere realizzati anche staccati dallo stesso nel caso non sia possibile realizzarli in aderenza, purché nel rispetto delle distanze di legge dai confini e tra fabbricati.

. al fine di armonizzare tali manufatti con il contesto edilizio ed urbanistico esistente evitando interventi disomogenei e scoordinati, il dirigente può adottare criteri uniformi.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggiali, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle N.T.O. e dal R.E., nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. e del D.I. 1444/68 in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini.

E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della normativa specifica

TITOLO II - SISTEMA STORICO

Articolo 5: CENTRO STORICO – ZONA A

Le presenti norme riguardano le parti di territorio comunale identificate come zona “A” CENTRO STORICO. Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A), articolato nei diversi nuclei di Bresega, Capoluogo e Ciesazza

Articolo 5.1 OBIETTIVI

La disciplina delle presenti norme si pone come obiettivo quello della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio, con la definizione di interventi ammissibili che corrispondano ai diversi caratteri architettonici degli edifici, con la individuazione di alcune aree per nuove costruzioni definendo tipologia, caratteri, impianto ed organizzazione degli spazi scoperti in sintonia con le caratteristiche tipologiche e ambientali della zona. Con le finalità di risolvere l'esigenza di maggiore disponibilità residenziale e commerciale, di una maggiore dotazione di servizi, di una migliore organizzazione del tessuto urbano e di una riqualificazione delle aree libere o sottoutilizzate

Articolo 5.2 ELABORATI

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme del P.I. per il centro storico sono:

Tav 3. “Centri Storici - scala 1:1000

Repertorio Normativo – schede rilevamento

Articolo 5.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano avviene per interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto che individuano :

- a) le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico;
- b) le categorie d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia con riferimento alla classificazione degli edifici secondo gradi di protezione riportato nelle schede di rilevamento;
- c) la superficie e la volumetria consentita in base al repertorio normativo conteggiati ai sensi del Regolamento Edilizio e alle presenti Norme Tecniche Operative. Le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere entro i sedimi di progetto e sono vincolati per allineamenti verso lo spazio pubblico, mentre i profili sono vincolati per le altezze massime che dovranno rispettare le linee di gronda dei fabbricati limitrofi. Trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono, gli ampliamenti potranno sorgere a distanze dai confini come previsto dal codice civile.
- d) le disposizioni grafiche relative al disegno urbano, forma e ubicazione degli spazi pubblici, o di uso pubblico, potranno essere affinati e variati in sede di progettazione esecutiva delle opere stesse, ferme restando le quantità previste e le indicazioni generali tese a predisporre adeguate precauzioni per la realizzazione delle fasi successive

.Interventi diversi da quanto indicato ai precedenti punti a – b – c – d del presente articolo potranno essere ammessi solo previo redazione di PUA, nei limiti di dimensionamento del repertorio normativo e delle vigenti norme statali e regionali.

In sede di PUA dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e

parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello PUA, pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.11/04 e L.R. 50/2012 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime.) In sede di redazione del PUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di PUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1

Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/04 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle schede di intervento o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di Piano. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

Fermo restando le norme e i contenuti in essa previsti, il piano si attua mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile U.T.C. per ogni unità.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono sempre autorizzati salvo per gli edifici o loro parti, per i quali è prevista la demolizione o per quelli compresi in aree a destinazione pubblica, per i quali non è ammesso alcun intervento, e sono consentiti soltanto gli interventi previsti dal vigente Regolamento Edilizio che disciplinano le costruzioni pericolanti che costituiscono incolumità sia pubblica che per i residenti.

Articolo 5.4 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E GRADI DI PROTEZIONE

caratteristiche tipologiche:

Il PI provvede a classificare i fabbricati e gli ambiti da tutelare secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi

Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo

Edifici non riferibili ai punti precedenti ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo

Edifici che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

Edifici che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

Ferme restando le destinazioni d'uso di cui al presente articolo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti :

categorie di intervento:

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono 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; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni
5. riparazione, restauro e ripristino conservativo delle coperture e degli altri organismi strutturali esistenti.

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

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;

d) rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

h) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere preferibilmente in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante salvo dimensioni sottomisura;

b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;

c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;

d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;

e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

gradi di protezione:

GRADO DI PROTEZIONE 1 restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

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.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;

b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;

c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;

d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;

e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;

f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;

h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi delle presenti Norme

GRADO DI PROTEZIONE 2 ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;

b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;

c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;

d) la ricostruzione di parti demolite purché:

le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;

l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;

l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;

Sono inoltre ammessi: Interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.. 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. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali. Sono consentiti: la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale

dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.

In particolare si prevede:

inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.

possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;

possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;

possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;

riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;

possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.

GRADO DI PROTEZIONE 3 ristrutturazione edilizia di tipo B

edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;

Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti,

l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

al fine di favorirne il recupero funzionale, in presenza di arcate o porticati negli annessi rustici è possibile il loro tamponamento mediante inserimento di serramenti, anche con parti piene, in legno e vetro, o ferro e vetro (con esclusione dell'alluminio)

E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale,.

gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia originale, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza. Secondo le stesse modalità è sempre consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto e fino ad un massimo di 150 mc per unità in atto alla data di adozione del Piano, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

GRADO DI PROTEZIONE 4 ristrutturazione migliorativa

immobili che hanno perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi. Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico.

Per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.

Gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia di zona, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza

GRADO DI PROTEZIONE 5 ristrutturazione urbanistica

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di P.U. diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi delle presenti Norme

GRADO DI PROTEZIONE 6 completamento e nuova costruzione

Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

Destinazione d'uso:	<p>Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>negozi;</p> <p>studi professionali, attività commerciali e direzionali;</p> <p>magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);</p> <p>laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.251;</p> <p>autorimesse pubbliche e private;</p> <p>alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;</p> <p>banche, uffici, agenzie, ecc.;</p> <p>cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;</p> <p>attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;</p> <p>attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;</p> <p>tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale previo nulla osta USSL.</p> <p>Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.</p> <p>Sono escluse:</p> <p>attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;</p> <p>attività insalubri di 1^a classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2^a classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;</p> <p>depositi all'aperto;</p> <p>stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;</p> <p>nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;</p> <p>tutte quelle destinazioni che, a giudizio del USSL, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.</p>
Interventi ammessi:	<p>quelli di cui ai Repertori "Normativi – Schede B" e/o a quanto indicato nelle tavole di P.I..</p>
Indice di edificabilità fondiaria:	<p>secondo i riferimenti contenuti nel "Repertorio Normativo", nelle schede "B" e nelle tavole di Piano</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante</p>

	<p>privi di valore storico-architettonico non catalogati nel “Repertorio Normativo – Schede B” è sempre possibile l’aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150mc. per ciascun edificio unifamiliare o assimilabile, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell’edilizia del centro storico, con divieto di coperture piane o a terrazza</p>
Altezze:	<p>dove non specificato alle tavole di Piano e nel repertorio normativo, per la nuova edificazione con intervento diretto secondo l’altezza degli edifici di carattere storico artistico prevalente dell’intorno prossimo all’intervento; quelle esistenti per gli altri casi.</p> <p>In sede di PdR, in caso di riplasmazione dell’esistente, o assenza di riferimenti significativi dell’intorno prossimo dell’ambito di intervento l’altezza massima in gronda è fissata in ml 6,50</p>
Distanza dalle strade:	<p>per la nuova edificazione o ampliamento dell’esistente, sull’allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di P.I. o riportato nel “Repertorio Normativo”.</p>
Distanze dai confini:	<p>per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si vedano anche le norme di cui al R.E. art. 3</p>
Distanze dai fabbricati:	<p>per la nuova edificazione m. 10 tra pareti ambedue finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5 derogabili; secondo accordo tra le parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; Si applicano le norme di cui al precedente art. 5.3</p>
Superficie scoperta:	<p>deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino.</p>

Articolo 6 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

Il PI: individua le “aree di pertinenza scoperta da tutelare” degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, di nuove edificazioni; e prevista la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali, e i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

Articolo 7 EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO – TESTIMONIALE

Tali beni riguardano gli edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono specificatamente rilevate mediante specifica schedatura riportata al Repertorio Normativo degli Edifici e Manufatti di valore architettonico ambientale del PRG che il P.I. conferma, in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero.

Articolo 7.1 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E CATEGORIE DI INTERVENTO

le caratteristiche tipologiche, categorie di intervento e gradi di protezione sono i seguenti:

1 . restauro

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

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.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;

h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

2. risanamento conservativo

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo, ed eventuale ripristino dell'uso originario;

b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;

c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;

d) la ricostruzione di parti demolite purché:

- le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
- l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
- l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
- l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

Sono inoltre ammessi: Interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.. 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. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali. Sono consentiti: la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale

dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.

3 . ristrutturazione edilizia

edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle

facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, compreso l'inserimento di pannelli fotovoltaici e termici, integrati, l'adeguamento alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

- al fine di favorirne il recupero funzionale, in presenza di arcate o porticati negli annessi rustici è possibile il loro tamponamento mediante inserimento di serramenti, anche con parti piene, in legno e vetro, o ferro e vetro (con esclusione dell'alluminio)
- E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto e fino ad un massimo di 150 mc per unità in atto alla data di adozione del Piano, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio
- per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, dove possibile mantenendo l'orientamento o la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.
- gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia originale, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza

4. nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi delle presenti Norme

Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il

centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

In sede di PUA si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito dal P.I. . Ai fini della ammissibilità della variazione in è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di categoria 1

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. L'ampliamento è l'aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; con aggiunta di volumi in aderenza o sopraelevazione ed è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria e/o temporanea.

Sono in ogni caso fatte salve le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

5 . Demolizione

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

La ricostruzione in sedime diverso del preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

In caso di demolizione i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

6. tutti gli interventi

Immobili che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi.

Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico.

Per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi o in situazioni in cui le forme di vincolo ne determini la necessità, è ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.

Gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, secondo gli indici riportati al repertorio normativo, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia di zona, in allineamento alle preesistenze, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, previo redazione di PUA.

Tale categoria di intervento interessa tutti i fabbricati non catalogati nel "Repertorio Normativo – Schede B" del Centro Storico.

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, oltre alle quantità edificabili ammesse con il grado di protezione sono ammessi gli ampliamenti previsti per la zona territoriale in cui gli edifici stessi ricadono, mediante integrazione secondo i caratteri tipologici disposti dal grado di protezione, anche staccati se ad integrazione e valorizzazione dell'organizzazione cortilizia

Articolo 7.2 DESTINAZIONI AMMESSE

Gli immobili in oggetto possono essere recuperati ad uso agricolo e residenziale, e agli usi ammessi dalla destinazione di zona. In particolare per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quanto previsto al successivo art. 19.3, è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati

Articolo 7.3 GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI

Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti;
- Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame. Per motivi statici, per il recupero di annessi rustici, è ammesso l'utilizzo di strutture di copertura leggere, in metallo e ondulato, di colore rosso.
- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di

archi a sesto ribassato.

- Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.
- Foromteria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.
- Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocra, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fino a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani.
- Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaino, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.
- I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano

L'attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:

- ♣ intervento diretto
- ♣ intervento diretto previo progettazione unitaria
- ♣ Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)

1. intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.I. è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.

2. Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi

subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe

3. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.

TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE

Articolo 8 - Z.T.O. "B" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Destinazione d'uso:	<p>Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>negozi;</p> <p>studi professionali, attività commerciali e direzionali;</p> <p>magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);</p> <p>laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;</p> <p>autorimesse pubbliche e private;</p> <p>alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;</p> <p>banche, uffici, agenzie, ecc.;</p> <p>cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;</p> <p>attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;</p> <p>attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;</p> <p>tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, previo nulla osta USSL.</p> <p>Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250.</p> <p>Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.</p> <p>Sono escluse:</p> <p>attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;</p> <p>attività insalubri di 1^a classe (D.M. 05.09.1994)e attività produttive di 2^a classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;</p> <p>depositi all'aperto;</p> <p>stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;</p> <p>nuove discoteche, sale da ballo, ecc.</p>
Interventi ammessi:	quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo

	<p>comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.</p> <p>Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in aggiunta all’indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.</p> <p>Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusivi, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.</p>
Indice di edificabilità fondiaria:	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
Modalità d’intervento:	in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle Tav. di P.I.
Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.
Altezze:	H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla norma generica.
Distanza dalle strade:	minimo m. 5 o secondo l’allineamento precostituito.
Distanze dai confini:	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si vedano anche le norme di cui al R.E. art. 3
Distanze dai fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti ambedue finestrate; in caso di pareti non finestrate m 5, derogabili secondo accordo tra le parti per distanze diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell’Art. 11 delle presenti Norme.
Superficie scoperta:	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica

Articolo 9 - Z.T.O. "C1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Destinazione d'uso:	<p>Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>negozi;</p> <p>studi professionali, attività commerciali e direzionali;</p> <p>magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);</p> <p>laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;</p> <p>autorimesse pubbliche e private;</p> <p>alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;</p> <p>banche, uffici, agenzie, ecc.;</p> <p>cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;</p> <p>attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;</p> <p>attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;</p> <p>tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, previo nulla osta USSL.</p> <p>Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250.</p> <p>Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.</p> <p>Sono escluse:</p> <p>attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;</p> <p>attività insalubri di 1^a classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2^a classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;</p> <p>depositi all'aperto;</p> <p>stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;</p> <p>nuove discoteche, sale da ballo, ecc.</p>
Interventi ammessi:	quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., per l'esistente

	<p>fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.</p> <p>Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in aggiunta all’indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.</p> <p>Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.</p> <p>Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusive, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.</p>
Lotti Liberi	<p>Dove indicato graficamente negli elaborati di P.I. (lotto libero) la quantità edificabile è predeterminata, a prescindere dall’indice fondiario, e corrisponde al valore indicato nell’elaborato grafico di P.I.. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l’immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all’interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo “integrazione standard”, oltre agli oneri di legge, l’intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l’opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell’Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell’opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall’Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall’Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l’Amministrazione Comunale stessa.</p>
Indice di edificabilità fondiaria:	in assenza di indicazioni di Lotto Libero secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.

Modalità d'intervento:	in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle tavole di P.I.
Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.
Altezze:	H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
Distanza dalle strade:	ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità.
Distanze dai confini:	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti;.
Distanze dai fabbricati:	Altezza del fabbricato più alto con minimo ml. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate ml 5;.
Superficie scoperta:	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

Articolo 10 - Z.T.O. "C1/e" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN CONTESTO EXTRAURBANO

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

Destinazione d'uso:

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

negozi;

studi professionali, attività commerciali e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;

autorimesse pubbliche e private;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

banche, uffici, agenzie, ecc.;

cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale, previo nulla osta USSL.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250 compreso l'esistente.

Interventi ammessi:

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1^a classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2^a classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;

depositi all'aperto;

stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., per l'esistente fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti fino ad 800 mc compreso l'esistente

Aumento volumetrico del 20% degli edifici unifamiliari o assimilabili relativamente al volume esistente alla data di adozione della variante generale corredato applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.

Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.

Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni non abusive, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.

Lotti Liberi

Dove indicato graficamente negli elaborati di P.I. (lotto libero) la quantità edificabile è predeterminata, a prescindere dall'indice fondiario, e corrisponde al valore indicato nell'elaborato grafico di P.I.. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard", oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso

	<p>pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.</p>
Indice di edificabilità fondiaria:	<p>interventi sull'esistente o interventi mediante lotto libero. In assenza di indicazioni di Lotto Libero secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo</p>
Modalità d'intervento:	<p>in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle tavole di P.I.</p>
Tipologia edilizia:	<p>conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.I.</p>
Altezze:	<p>H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.</p>
Distanza dalle strade:	<p>ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità.</p>
Distanze dai confini:	<p>minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti;.</p>
Distanze dai fabbricati:	<p>Altezza del fabbricato più alto con minimo ml. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate ml 5;.</p>
Superficie scoperta:	<p>il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.</p>

Articolo 11 - Z.T.O. "C2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

Destinazione d'uso:

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

negozi;

studi professionali, attività commerciali e direzionali;

magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso);

laboratori per l'artigianato di servizio o artistico con un massimo di mq.250;

autorimesse pubbliche e private;

alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;

banche, uffici, agenzie, ecc.;

cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;

attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;

attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 250.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

attività insalubri di 1^a classe (D.M. 05.09.1994) e attività produttive di 2^a classe moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;

depositi all'aperto;

stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

nuove discoteche, sale da ballo, ecc.

Interventi ammessi:

quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo

	comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”.
Indice di edificabilità territoriale:	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
Modalità d'intervento:	con P.U.A.; con intervento diretto degli Artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E nei limiti di cui all'art. 9 comma 2 del DPR n. 380/2001; per la zona C2/13 l'intervento attuativo è dovrà avvenire nei termini di compensazione ambientale indicati dal repertorio Normativo.
Tipologia edilizia:	secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare e comunque in generale sarà il progetto del P.U.A. a indicarle.
Altezze:	H. massima 7,50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo
Distanza dalle strade:	ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità..
Distanze dai confini:	minimo m. 5,00 dai confini, distanze minori sono consentite previo accordo tra le parti.
Distanze dai fabbricati:	Altezza del fabbricato più alto con minimo m. 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un Piano Attuativo Pubblico o di un P.d.L. convenzionato con previsioni planivolumetriche.
Superficie scoperta:	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

TITOLO III – SISTEMA PRODUTTIVO

Articolo 12 - Z.T.O. “D1” DI COMPLETAMENTO

destinazione d’uso:	<p>attività produttive secondarie e terziarie; attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale; attrezzature di servizio ai complessi produttivi; uffici, magazzini, depositi; impianti tecnici; alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 per ciascun edificio sede di attività produttive, purché accorpato al corpo di fabbrica a destinazione produttiva; tutte le attrezzature pubbliche compatibili; attività commerciali Per le attività commerciali dovranno essere rispettati i limiti dimensionali e le superfici a parcheggio di cui alla L.R. 50/2012. Sono in ogni caso escluse dalle destinazioni ammesse strutture di vendita di superficie superiore a 1.500 mq, I ed i parchi commerciali</p> <p>per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell’ apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma.</p>
Interventi ammessi:	<p>tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui agli art. 4, 5, 6, 7 del R.E.</p>
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto edificabile.
Modalità d’intervento:	con intervento diretto o con P.U.A. se individuato nelle tavole di P.R.G.
Tipologia edilizia:	Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
Altezze:	H. massima m. 12,00; altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo
Distanza dalle strade:	Minimo m. 7,50 e secondo le indicazioni di cui all’art. 9 del D.I. 1444/68.
Distanze dai confini:	Pari alla metà della altezza dei fabbricati (H/2) con un minimo di m. 5,00 dai confini dell’area di intervento o a confine previo accordo tra le parti registrato e trascritto.
Distanze fabbricati:	<p>Pari alla altezza del fabbricato più alto (H) con minimo m. 10,00 tra pareti finestrate.</p> <p>Distanze diverse sono ammesse in presenza , ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche.</p>
Edificazione esistente:	Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.

Superficie scoperta:	Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature; eventuali depositi all'aperto dovranno essere opportunamente schermati con alberature autoctone.
Alloggio del custode e del gestore	Volumetria massima mc. 500 per ciascun edificio sede di attività produttive. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è comunque ammesso nella misura massima di uno per ogni singolo lotto.

Articolo 13 - Z.T.O. “D3” RICETTIVA

Interventi ammessi:	tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Tipologia edilizia:	Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze delle attività.
Distanza dalle strade:	Minimo m. 10,00.
Distanze dai confini:	Non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 dai confini dell'area d'intervento.
Edificazione esistente:	Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 del R.E.
Superficie scoperta:	Deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature.
Destinazione d'uso:	Art. 18 lettera f) con esclusione delle attività commerciali; per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11; ulteriori indicazioni possono essere contenute nell'apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma.
Rapporto di copertura:	30% della superficie del lotto.
Modalità d'intervento:	In concessione diretta e/o P.U.A. ove previsto (zona D/3 di espansione).
Altezze:	H. massima m. 15,00 per le strutture fisse.
Piani fuori terra ammissibili:	Massimo 4.
Distanze fabbricati di strutture fisse:	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche.
Alloggio del custode e del gestore	Volumetria massima mc. 500 per ciascun insediamento principale. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è comunque ammesso nella misura massima di uno ogni singolo lotto.

Articolo 14 - Z.T.O. "D4" AGROINDUSTRIALE

Destinazione d'uso:	<p>attività agroindustriali;</p> <p>attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;</p> <p>attrezzature di servizio ai complessi produttivi;</p> <p>uffici, magazzini, depositi, spacci aziendali e attività commerciali connesse alla destinazione principale;</p> <p>impianti tecnici;</p> <p>alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 per ciascun insediamento produttivo;</p> <p>tutte le attrezzature pubbliche compatibili;</p> <p>per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell'apposito "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla generalità della norma.</p>
Interventi ammessi:	tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi", e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto edificabile.
Modalità d'intervento:	<p>Nelle <u>zone D4 di completamento</u> in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle tavole di P.R.G.</p> <p>Nelle <u>zone D4.e di espansione</u> edificazione subordinata alla esistenza di un P.U.A..</p>
Tipologia edilizia:	Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
Altezze:	H. massima m. 10,00, altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo
Distanza dalle strade:	Minimo m. 20,00 e distanze maggiori in funzione della larghezza delle strade o dei rispetti riportati nelle tavole di P.R.G.
Distanze dai confini:	Minimo m. 30,00 dai confini dell'area d'intervento.
Distanze fabbricati:	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate della stessa proprietà,

	mentre tra edifici di proprietà diverse minimo m. 40,00.
Edificazione esistente:	Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
Superficie scoperta:	Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature; eventuali depositi all'aperto dovranno essere opportunamente schermati con idonee piantumazioni autoctone.
Alloggio del custode o del gestore	Volumetria massima mc. 500 per ciascun insediamento produttivo.

Articolo 15 EDIFICI E STRUTTURE PRODUTTIVE ESISTENTI

Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

- A - Attività da ampliare e/o confermare;
- B - Attività da bloccare;
- C - Attività da trasferire.

A - Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del P.I. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento (repertorio normativo degli edifici e impianti produttivi esistenti del PRG D.C.C. 23/2003 che il P.I. conferma).

Gli ampliamenti concedibili devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda, mentre è prescrittivo il sedime di ampliamento.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Nel caso di cessazione dell'attività il recupero dei fabbricati dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona..

B - Attività produttive da bloccare

Sono attività produttive ubicate in zone di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.

Modi d'intervento

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma dell'attività insediata;
- restauro e la ristrutturazione, a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico-sanitario, con un massimo di 100 mc. In tal caso valgono gli indici della zona in cui ricadono, relativamente alle distanze ed altezze.
- Possibilità di messa a norma degli impianti esistenti.

C - Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno trasferite. Esse sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Modi d'intervento

Per gli immobili sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.
- trasferimento dell'attività in zona produttiva.

Per le attività produttive dismesse o da trasferire, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale.

D - Interventi diversi

sono ammessi mediante le procedure SUAP di cui alla L.R. 55/2012, ovvero:

interventi che non configurano variante allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 2 della L.R. 55/12

interventi in deroga ovvero entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, secondo quanto disposto all'art. 3 della L.R. 55/12

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, secondo le indicazioni di cui all'art 4 della L.R. 55/12.

In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;

- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;

b) è necessario:

- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle NT del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici;

TITOLO IV - SISTEMA RURALE - AMBIENTALE

Articolo 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

- a) zona agricola;
- b) zona agricola aree di connessione naturalistica

Articolo 17 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI NELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Articolo 17.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

- a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente purchè architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale, secondo i criteri di cui alla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;

Articolo 17.2 NUOVA EDIFICAZIONE

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
 - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;
 - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;

- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
 - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n°2 e approvati dall'AVEPA.

Articolo 17.3 - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O.

Il P.I. individua come non più funzionali al fondo tutti gli annessi soggetti a schedatura come "beni storici e testimoniali" di cui al precedente articolo 7. Per il recupero di tali beni è ammesso l'uso residenziale, ricettivo turistico e di somministrazione, per artigianato artistico, terziario, e similare purché compatibile con la tutela e valorizzazione del bene e nei limiti di cui allo specifico grado di protezione.

Il P.I. può individuare inoltre gli altri edifici non più funzionali alla conduzione del fondo mediante specifica indicazione puntuale negli elaborati grafici di piano e schedatura riportata al Repertorio Normativo. Nelle schede sono riportati i principali parametri stereometrici e i dati agronomici relativi. tali indicazione assumono valore ricognitivo ed andranno precisate in sede di intervento edilizio. In ogni caso il volume residenziale recuperato non potrà risultare superiore a 800 mc. Le indicazioni della scheda hanno valore prescrittivo

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Tali interventi danno luogo a vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E, da trascrivere all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 18 - VINCOLI

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

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n°7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Articolo 19 - CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;

- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.
- i corpi edilizi che derivano da interventi di recupero, ampliamento o integrazione dei nuclei esistenti, anche mediante applicazione del credito edilizio, dovranno mantenere o riprodurre l'organizzazione cortilizia mediante formazione di spazi liberi centrali, edificazioni di perimetro, unico accesso dalla strada

annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze valutate dall'AVEPA in sede di approvazione di Piano Aziendale; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate, la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

Articolo 20 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SCOPERTE

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, è consentita, anche mediante applicazione del credito edilizio, la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici. In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione e accorpamento del volume costruito o nelle

zone di Nucleo Rurale, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, e dei caratteri di cui all'articolo precedente, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione, l'eliminazione e l'accorpamento di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo dei fabbricati inadeguati sotto il profilo statico e igienico;
- rilocalizzazione di fabbricati esistenti in luoghi non sicuri e non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.).

Articolo 21 - PARAMETRI EDIFICATORI

Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.L. 1 aprile 1968 n°1404 e s.m.i.;
- per gli ampliamenti valgono le norme di cui al Regolamento Edilizio.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima tra fabbricati :

- tra pareti finestrate: m 10,00
- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza
- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

Per gli allevamenti zootecnici valgono le norme specifiche settoriali secondo gli indirizzi regionali e igienico sanitari, salvo le limitazioni di cui alle presenti norme,

Limiti di altezza e piani: : H max ml 6,50 n°2 piani

Articolo 22 - SOTTOZONA AGRICOLA

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva. Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Sono inoltre ammessi:

Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via, fondi appartenenti a non più di tre proprietari

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico,

architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariants ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

Articolo 23 - ZONA AGRICOLA AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle zone agricole aree di connessione naturalistica, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);

prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;

prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariants ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 24 - AREE PER SERVIZI

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dalla L.R.11/2004.

Qualora nelle planimetrie del P.I. siano individuate le varie classificazioni, il servizio ad esse può essere modificato in sede di attuazione, per giustificate ragioni e nel rispetto delle dotazioni minime di legge, senza che ciò costituisca variante al P.I...

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.I.. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;

adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

Nelle zone per servizi individuate con particolare simbologia nella cartografia del P.R.G., sono consentite solo le destinazioni di cui alle presenti norme. Gli interventi ammessi sono disciplinati dai parametri in essi contenuti.

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme nelle zone destinate a servizi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso o mutamento conforme alla destinazione dell'area.

L'autorizzazione e la concessione edilizia necessarie agli interventi di cui al comma precedente, negli immobili con destinazione difforme da quella prescritta dalle presenti norme, verrà rilasciata previo atto d'obbligo tra l'amministrazione ed il richiedente, in cui quest'ultimo in caso di esproprio, si impegnerà a non richiedere indennizzo sui lavori eseguiti.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono:

Articolo 24.1 - F1 AREE PER L'ISTRUZIONE

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare indici e parametri stabiliti dalla vigente legislazione per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.

Altezza massima = ml. 20,00

Distanza dalle strade = ml. 10,00

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto.

Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.

L'area esterna va mantenuta con decoro e almeno in parte attrezzata con alberi, cespugli e tappeto erboso calpestabile.

Il parcheggio per gli autoveicoli è preferibile sia esterno alla recinzione.

Il cancello di uscita deve essere realizzato in modo da garantire al massimo l'incolumità degli alunni.

Articolo 24.2 - F2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio.

La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli enti a ciò preposti istituzionalmente.

Nelle aree contraddistinte da apposito simbolo negli elaborati grafici del P.I.. sono consentiti interventi privati convenzionati.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le leggi statali, regionali, e per le singole attrezzature il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

Superficie coperta non superiore al 60% dell'area

Altezza massima = ml. 10,00 o maggiori per documentate esigenze.

Distanza dalle strade = ml. 10,00

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto.

Aree F2 interne alle zone produttive:

Sono aree destinate alla realizzazione di uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, piazze, banche, mense, ristoranti e comunque sempre a servizio delle attività produttive.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di autoveicoli.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

superficie coperta non superiore al 40% dell'area;

altezza massima = ml. 10,00;

distanza dalle strade = ml. 10,00;

distanza minima dai confini = ml. 5,00 o inferiori con consenso registrato e trascritto tra le parti.

Aree F2 per impianti di distribuzione carburanti

Con riferimento a quanto disposto dalla D.G.R. 7 dicembre 1999, n° 4433, si dettano le seguenti norme per l'installazione di distributori stradali di carburante.

a) Tipi di impianti ammessi

I tipi di impianti ammessi nel territorio comunale, così come definiti dal punto 3.1 della D.G.R. 4433/99 sono:

- Chioschi;
- Stazioni di rifornimento;
- Stazioni di servizio.

b) Localizzazione degli impianti

Gli impianti di nuova costruzione, di cui alla lettera a), sono ammessi nelle zone D, e in ambiti esterni a centro urbano nelle fasce di rispetto stradale.

Per gli impianti di distribuzione esistenti è consentita la permanenza nell'attuale sito purché non in contrasto con il Piano Regionale di distribuzione dei carburanti vigente, inoltre è consentito l'ampliamento nel rispetto dell'ammissibilità di zona e dei parametri di cui al successivo punto c).

Gli ampliamenti consentiti dovranno adeguare la dotazione degli standard.

Sono fatte salve eventuali nuove disposizioni di legge meno restrittive.

c) Parametri urbanistici da rispettare nell'installazione dei distributori stradali di carburante

- Chioschi :

Volume massimo consentito e per i soli locali per ricovero addetti dotati

di servizi igienici	mc 27
H massima del volume	m 2,40
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00

- Stazioni di rifornimento :

Rapporto di copertura massimo delle strutture complementari

in Zona D1 10% dell'area di pertinenza

H massima del volume delle strutture complementari m 5,00

Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00
Superficie fondiaria (minima)	mq 1.500
Superficie fondiaria (massima)	mq 2.500

- Stazioni di servizio:

Rapporto di copertura massimo delle strutture complementari in Zona D1	10% dell'area di pertinenza
H massima del volume delle strutture complementari	m 5,00
Distanza dai confini (minima)	m 10,00
Distanza dalle strade (minima)	m 10,00
Distanza dagli edifici (minima)	m 10,00
Superficie fondiaria (minima)	mq 1.500
Superficie fondiaria (massima)	mq 2.500

All'interno delle zone definite al precedente comma b), sono ammessi interventi per l'installazione di impianti ed annessi, così come definiti dal comma a), ad esclusione dei chioschi e nel rispetto degli indici parametrici sopradescritti.

d) Norme generali

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento devono rispettare i limiti di livello sonoro di legge verificato con A.S.L.

Gli scarichi devono essere autorizzati dall'autorità competente, compresi quelli dei lavaggi dei mezzi.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml 200 da edifici vincolati ai sensi del Decreto legislativo 490/99.

Solo nelle aree di interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del Decreto legislativo 490/99, sono consentiti impianti stradali di tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento e nelle sole zone di cui al comma b).

e) Rispetto delle caratteristiche costruttive per l'installazione di distributori stradali di carburante

Per il rispetto delle caratteristiche costruttive si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, e del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento.

Articolo 24.3 - F3 VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq; parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;

Altezza massima = ml. 10,00; parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;

Distanza minima dai confini = ml. 5,00 o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto.

Qualora le aree indicate graficamente dal PI siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché ne sia garantita la funzionalità e purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al PI.

sottozona F4/21 F4/26 impianti sportivi agonistici di gestione privata -

Area destinata alla formazione di attrezzature e complessi sportivi di base e agonistici e ricreativi per il tiro a segno ed attività connesse.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

La realizzazione degli interventi è subordinata ad un progetto che definisca l'organizzazione unitaria di tutti gli spazi coperti e scoperti e delle opere accessorie per l'inserimento nel contesto territoriale

In tale area sono consentiti interventi privati

-interventi ammessi:

percentuale di area coperta massima del 10% della zona;

-distanze dalle strade, confini fabbricati

come da norme generali di Piano

con l'intervento di ampliamento ammesso dovranno essere realizzate opere di sistemazione stradale e attrezzature a parcheggio pubblico lungo via Gualdo, da convenzionare con l'A.C. secondo i criteri di cui al succ. art.29

Articolo 24.4 - F4 PARCHEGGI

Sono zone destinate alla sosta di autoveicoli e di mezzi di trasporto in genere.

Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio spetta al Comune.

Enti o privati possono sostituirsi al comune previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La superficie coperta non può superare il 30% della superficie del parcheggio.

Le superfici scoperte devono essere realizzate di preferenza con materiali permeabili all'acqua piovana e dotati di adeguati sistemi di scolo.

Vanno piantati alberi con chioma alta protetti sul bordo da rete o cordoli.

Qualora le aree a parcheggio siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché ne sia garantita la funzionalità e purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare le seguenti norme:

Distanza dai confini : minimo m. 5,00 o a confine previo assenso dei terzi confinanti registrato e trascritto.

Distanza dalle strade : minimo m. 10

Distanza tra edifici : minimo m. 10 tra pareti finestrate

Numero dei piani : massimo 3

Articolo 24.5 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

a - servizi tecnologici

Si intendono impianti tecnologici i sottoelencati servizi:

- ii impianti idrici
- gs impianti gas
- en impianti enel
- e elettrodotti
- de impianti depurazione
- in impianti incenerimento
- tf impianti trattamento rifiuti
- pd pubbliche discariche
- ma mattatoi
- te impianti telefonici

Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

I manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dalle zone o aree in cui ricadono, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Anche gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia.

Per manufatti particolari, per dimensioni ed usi, diversi da quelli sopra richiamati, si applicano i disposti dell'art. 3 punto "Distacchi e Distanze particolari" del R.E.

b - cimiteri

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

Articolo 25 - ZONE VINCOLATE

Nelle tavole di P.I. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

1. *Vincolo Monumentale*

Il Piano indica gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza dove si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 4 e 5 e 6. Sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati dal Piano, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001

2. *Vincolo Idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904*

La distanza di rispetto dal demanio idrico è quella stabilita dal competente Consorzio di Bonifica e dal Genio Civile ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904, entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori. Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente concordati con l'ente competente. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, e comunque non inferiore ai 10 metri dal piede arginale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra.

Negli ambiti interessati sono ammessi esclusivamente:

1. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
2. interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001

3. *Vincolo sismico*

L'intero territorio comunale ricade in "zona 4" ai sensi della seguente normativa di riferimento: O.P.C.M. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003 (classificazione sismica), O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone);

Articolo 26 - ZONE DI RISPETTO

1. *Rispetto cimiteriale*

All'interno del perimetro di vincolo sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato, gli interventi di ampliamento del cimitero stesso e delle attrezzature connesse. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono vietate nuove costruzioni. Le aree sottoposte a vincolo sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone agricole secondo gli indici delle stesse.

In queste fasce sono ammessi solo chioschi per arredi sacri, fiori, ecc.

2. Zone di rispetto dei corsi d'acqua

3. Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acque e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi. Le aree sottoposte a vincolo per rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 96 lettera f del Regio Decreto n° 523 del 1905 e Regio Decreto n. 368/1904 . Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di specifica istanza, dall'Ente competente (Genio Civile o Consorzio)
4. Per quanto riguarda gli scoli consortili, va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dal Consorzio di Bonifica competente; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal ciglio del corso d'acqua.

5. Fascia di rispetto degli elettrodotti

Sulle territorio comunale non sono presenti elettrodotti con di potenza uguale o superiore a 132 Kw. Qualora ne dovesse essere prevista la realizzazione La fascia e la distanza di rispetto andranno definite secondo le direttive, le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G.. L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, dall'A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data. Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

6. Rispetto stradale

Nelle zone esterne al centro abitato, e dove non diversamente specificato dalle presenti norme le fasce di rispetto stradale sono previste dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili, parcheggi, stazioni di servizio;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle stesse.

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché gli interventi ammessi per la specifica zona di appartenenza purchè nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 del regolamento Edilizio.

7. Verde privato

Comprende aree che appartengono alla zona urbana, spesso parzialmente edificate ed annesse ad edifici esistenti. Queste aree sono destinate a sistemazione di giardini privati, orti e attività agricole tipo domestico

E' ammessa la costruzione di serre o piccoli manufatti di carattere precario e temporaneo necessari alla coltivazione, degli arredi da giardino e le costruzioni accessorie come previsto dal Regolamento Edilizio.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457 lettere a-b-c-d negli edifici esistenti senza alterazione dell' involucro esistente. E' ammessa la trasformazione d'uso dei volumi legittimati al momento dell'adozione del P.R.G. in residenza o servizi.

E' ammesso l'ampliamento *una tantum* esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., purché previsto dalle schede B nel caso di edifici tutelati, e a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici

8. Gasdotto

Nelle fasce di rispetto del gasdotto saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore del gasdotto.

La Cartografia del PI individua indicativamente le fasce di rispetto del gasdotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto del gasdotto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strutture, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I..

L'area ricadente all'interno della fascia del gasdotto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

9. Oleodotto

Nelle fasce di rispetto dell'oleodotto, pari a m. 4,00 sia a destra che a sinistra del suo percorso, saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore dell'oleodotto.

La Cartografia del P.I. individua indicativamente le fasce di rispetto dell'oleodotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto dell'oleodotto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strutture, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PAT.

L'area ricadente all'interno della fascia dell'oleodotto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

8. allevamenti zootecnici intensivi

Il P.I. individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti indicando la fascia di rispetto relativa come derivante dalla documentazione depositata presso gli uffici comunali. Tale fascia di rispetto ha carattere meramente ricognitivo ed indicativo in ragione della natura dinamica del vincolo stesso

vanno in ogni caso rispettate le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (nдр: Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (nдр: Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni: del

Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi.
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione comunicati dalle aziende agli uffici comunali competenti e preposti alle verifiche del caso, o a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.I., la loro assunzione non costituirà

variante urbanistica al P.A.T. medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

Per gli allevamenti di cui ai precedenti punti 7b) e 8 in merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, da assumere come criterio informatore generale ai fini dello strumento operativo, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo prevalentemente secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal presente P.A.T.; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dimissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo.

Per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti e di nuova realizzazione, si dovrà osservare le disposizioni contenute nella DGRV n. 856 del 15.05.2012 allegato A "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) della LR 11/2004. Modifiche ed integrazioni alla lett. g9 "Edificabilità zone agricole", punto d) "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi" e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.

9. Aree a vincolo paesistico - ambientale

In tali aree vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.I...

Articolo 27 – VIABILITÀ

Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste – assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, ecc., hanno un valore indicativo

e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I. e fatte salve le necessarie varianti di adeguamento.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.R.G., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile.

Qualora il progetto di nuove strade e/o l'adeguamento di quelle vigenti prevedano la realizzazione di piste ciclabili, queste ultime dovranno essere realizzate in armonia con il "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla R.V. – 1992.

La viabilità a traffico limitato sarà oggetto di studi attuativi specialistici.

Articolo 28 – IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE.

In riferimento alla Legge 36/2001 ed in esecuzione dei criteri dettati dalla R.V. con propria circolare viene stabilito che gli impianti di telefonia mobile possono essere installati nelle sole Zone di tipo Produttivo. Si richiama il rispetto della normativa statale e regionale in materia.

La nuova richiesta di installazione dovrà valutare gli impianti esistenti nell'intorno e calcolare la sommatoria delle emissioni potenziali al fine di evitare il superamento del parametro ammesso dalla Normativa Vigente.

TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 29 -PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora adottati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 18% del plusvalore. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

risanamenti e bonifiche sociali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;

- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

Articolo 32 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 33.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali “aree paracadute” per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B e C.1 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO C1.E e sottozona agricola Nucleo Rurale a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e

superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

Articolo 33 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

Articolo 34 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi. Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

TITOLO VII – MONITORAGGIO

Articolo 35 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;

la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

B verifiche di breve periodo (*cadenza annuale*),

M verifiche di medio periodo (*cadenza triennale*),

L verifiche di lungo periodo (*cadenza quinquennale*).

Matrice	Indicatori di Monitoraggio	Tempistica	Ente
ARIA	Concentrazioni di PM10 L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di PM10	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di NOx	B	ARPAV Comune
ACQUA	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS) L'indicatore definisce dal punto di vista chimico il grado di compromissione degli acquiferi per cause naturali e antropiche	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE) L'indicatore definisce lo stato della qualità biologica di un determinato corso d'acqua	M	ARPAV Consorzio Bonifica Comune
	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura) L'indicatore misura il numero degli allacciamenti alla fognatura comunale	B	ARPAV Polesine Servizi Comune

	<p>Perdite delle reti acquedottistiche L'indicatore misura le perdite d'acqua degli acquedotti</p>	B	ARPAV Polesine Servizi Comune
	<p>Aree a ristagno idrico L'indicatore misura in % la superficie delle aree a ristagno idrico rispetto al totale</p>	L	Consorzio Bonifica Comune
SUOLO E SOTTOSUOLO	<p>S.A.U. consumata per anno L'indicatore misura il consumo annuale di S.A.U.</p>	B	Comune
	<p>Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione L'indicatore misura le aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione nel totale delle superfici edificabili</p>	B	Comune
FLORA FAUNA BIODIVERSITA'	<p>Indice di Biopotenzialità Indice ecologico-funzionale che valuta il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m2/anno)</p>	M	Comune
	<p>Indice di estensione della rete ecologica Quantifica la percentuale di superficie occupata dagli elementi della rete ecologica sulla superficie totale</p>	M	Comune
	<p>Indice di sviluppo della rete a verde Esprime lo sviluppo lineare delle strutture arboreo-arbustive (siepi campestri) costituenti i sistemi a rete, rapportato alla superficie di territorio aperto</p>	M	Comune
PAESAGGIO	<p>Indice di Integrità Valuta la percentuale di superficie di aree integre (superficie non ricadente all'interno dei 50 metri dalle residenze e dei 100 metri dalle strutture produttive) sulla superficie totale</p>	L	Comune
	<p>Recupero elementi incongrui o di degrado L'indicatore misura il numero degli edifici incongrui o degradati recuperati rispetto al totale</p>	M	Comune
	<p>Riuso degli edifici non più funzionali al fondo L'indicatore misura il riutilizzo degli edifici non più funzionali al fondo</p>	M	Comune
PATRIM ONIO CULTUR ALE	<p>Indice di recupero centro storico L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati nei centri storici</p>	B	Comune

	<p>Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale</p> <p>L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale nel Comune</p>	B	Comune
INQUINAM. FISICI	<p>Popolazione esposta a rumore lungo la S.R. n. 443 (leq-dBA)</p> <p>L'indicatore misura la % della popolazione esposta a emissioni di rumore lungo la S.R. n. 443</p>	M	Comune
	<p>Inquinamento luminoso</p> <p>L'indicatore misura in % lo sviluppo della rete pubblica conforme alla normativa sul totale</p>	L	ARPAV Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	<p>Saldo naturale e sociale</p> <p>L'indicatore misura le dinamiche della popolazione residente relativamente a nati e morti ed ai flussi in entrata ed in uscita dal Comune</p>	B	Comune
	<p>Popolazione residente</p> <p>L'indicatore misura la dinamica della popolazione residente al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità</p>	B	Comune
	<p>Numero di famiglie</p> <p>L'indicatore misura la dinamica del numero delle famiglie residenti al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità</p>	B	Comune
	<p>Stranieri residenti</p> <p>L'indicatore misura in % la quantità della popolazione straniera rispetto al totale per ai fini delle problematiche di integrazione</p>	B	Comune
	<p>Occupati per settore</p> <p>L'indicatore misura la popolazione occupata rispetto al totale e la ripartizione rispetto ai settori economici</p>	M	Provincia Comune
	<p>Flussi di traffico lungo la S.R. n. 443 (n. veicoli)</p> <p>L'indicatore misura il numero dei veicoli giornalmente transitanti lungo la S.R. n. 443 ai fini dell'inquinamento atmosferico ed acustico</p>	M	Provincia Comune
	<p>Mobilità ciclistica</p> <p>L'indicatore misura la disponibilità per abitante di piste ciclabili per la verifica della congruità dei percorsi rispetto alla necessità di ridurre il traffico veicolare</p>	M	Comune
	<p>Percorsi naturalistici</p> <p>L'indicatore misura la dotazione di percorsi naturalistici ai fini dell'uso turistico-ricreativo del territorio</p>	M	Comune

<p>Accessibilità alle aree verdi</p> <p>L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt, 500 mt e oltre dalle aree verdi attrezzate di quartiere, rispetto al totale della popolazione</p>	M	Comune
<p>Accessibilità alle aree scolastiche</p> <p>L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt da scuole materne, 500 mt da scuole elementari e 1000 mt da scuole medie, e popolazione totale</p>	M	Comune
<p>% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali</p> <p>L'indicatore misura l'incidenza in % di aree ed attrezzature a standard sul totale delle aree residenziali</p>	M	Comune
<p>Dotazione verde pubblico</p> <p>L'indicatore misura la quantità di verde pubblico per abitante</p>	M	Comune
<p>Superficie produttiva in % sul totale</p> <p>L'indicatore misura la percentuale di superficie produttiva rispetto a quella totale</p>	M	Comune
<p>Superficie commerciale in % sul totale</p> <p>L'indicatore misura la percentuale di superficie commerciale rispetto a quella totale</p>	M	Comune
<p>Superficie turistica in % sul totale</p> <p>L'indicatore misura la percentuale di superficie turistica rispetto a quella totale</p>	M	Comune
<p>Volume residenziale annuo</p> <p>L'indicatore misura il volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PATI alle necessità insediative</p>	B	Comune
<p>Edifici sostenibili</p> <p>L'indicatore misura il volume di edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi volumi</p>	B	Comune
<p>Rifiuti</p> <p>L'indicatore misura la % di raccolta differenziata di rifiuti nel Comune</p>	B	Provincia Consorzio RSU Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)". L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici. I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 36 - DEROGHE

Il permesso di costruire in deroga al P.I. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n°241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Articolo 37 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

Articolo 38 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I.

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.