

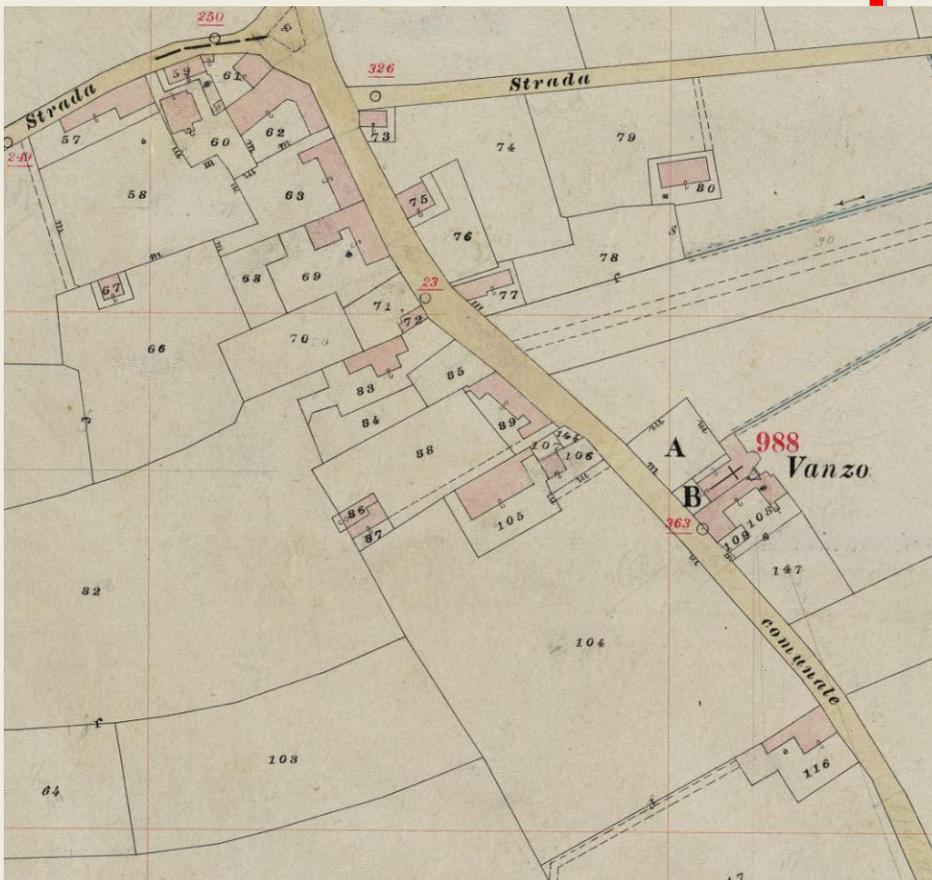
COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI

norme tecniche operative

ELAB. A



IL SINDACO:
Federico Curzio

RESPONSABILE AREA
TECNICA
Marco Montin

URBANISTA:
Mauro Costantini



ADOTTATO:

APPROVATO:

elaborazione: giugno 2016

Indice:

- TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Articolo 1 -Riferimento alla legislazione vigente.....	5
Articolo 2 -Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità.....	5
Articolo 3 -Elaborati della variante al P.I.	5
Articolo 4 - Modi di intervento	6
TITOLO II - SISTEMA STORICO.....	10
Articolo 5: centro storico – zona A	10
Articolo 5.1 Obiettivi	10
Articolo 5.2 Elaborati	10
Articolo 5.3 modalità di intervento	10
Articolo 5.4 gradi di protezione	12
Articolo 5.6 Elementi di arredo	17
Articolo 5.7 Elaborati per la richiesta di autorizzazione o permesso di costruire	17
Articolo 5.8 Repertorio normativo	18
Articolo 6 contesti figurativi e pertinenza scoperta da tutelare	19
aree di pertinenza scoperta da tutelare	19
Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:	19
Articolo 7 BENI STORICI E TESTIMONIALI.....	21
Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione	21
Articolo 7.2 destinazioni ammesse	21
Articolo 7.2 Generalità degli interventi.....	21
TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE	25
Articolo 8 – zone residenziali	25
Articolo 9 - Z.T.O. "B" completamento del patrimonio edilizio	25
Articolo 10 - Z.T.O. "C1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	26
Articolo 11 - Z.T.O. "C2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	29
TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO.....	33
Articolo 12 - Zone produttive D	33
Articolo 12 - interventi sull'esistente.....	34
12.2 Indici e parametri per edifici esistenti individuati e numerati (attività da confermare):	35
TITOLO IV - SISTEMA RURALE	40
Articolo 13 - Classificazione delle zone agricole	40

Articolo 14 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole	40
Articolo 14.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti.....	40
Articolo 14.2 Nuova edificazione	41
Articolo 14.3 - ambito di riordino della zona agricola	41
Articolo 14.4 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	42
Articolo 15 - Vincoli	42
Articolo 16 - Caratteri degli interventi	43
Articolo 17 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte.....	44
Articolo 18 - Parametri edificatori.....	44
Articolo 19 - Sottozona agricola	45
Articolo 20 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale.....	45
Articolo 21 - aree a vocazione agricola specializzata	46
Articolo 22 - Sottozona agricola Nucleo Rurale	46
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI.....	49
Art. 23 - Zone "F" per servizi.....	49
Art. 23.1 - F1 Aree per l'istruzione.....	49
Art. 23.2 - F2 Attrezzature di interesse comune	49
Art. 23.3 - F3 Verde pubblico ed attrezzato ed impianti sportivi	50
Art. 23.4 - F4 Parcheggi	50
Art. 23.5 - F5 servizi e impianti sportivi di iniziativa privata	50
TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO	52
Articolo 24 - Zone vincolate	52
Articolo 25 - Zone di rispetto	52
Articolo 26 – Compatibilità geologica e compatibilità idraulica.....	54
compatibilità idraulica.....	55
Articolo 27 – Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio.....	55
TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	57
Articolo 28 -Perequazione urbanistica	57
Articolo 27 - Credito edilizio e registro	58
Articolo 30 -Compensazione urbanistica.....	59
Articolo 31 -Accordi tra soggetti pubblici e privati	59
TITOLO VII – MONITORAGGIO	60

Articolo 32 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	60
TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	64
Articolo 33 - Deroghe	64
Articolo 34 - Disposizioni transitorie	64
Articolo 35 - Entrata in vigore della variante al P.I.	64

- TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 -Riferimento alla legislazione vigente

1.1 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. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014, ratificato con D.G.P. n. 22 del 11.12.2014 e pubblicato sul BUR .

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

Articolo 2 -Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 -Intero territorio comunale nord - scala 1:5.000

Tav. 1.2 -Intero territorio comunale sud - scala 1:5.000

Tav. 2.1 – zone significative –capoluogo – scala 1:2.000

Tav. 2.2 – zone significative – Vanzo – scala 1:2.000

Tav. 2.3 – zone significative – Reoso – scala 1:2.000

Progetto centro storico

Tav. 3.1 : cellule edilizie e gradi di protezione – scala 1:1000

Tav. 3.2 : generalità degli interventi – scala 1:1000

- elab. G - Repertorio Normativo – schede rilevamento

Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- elab. A -Norme Tecniche Operative

- elab. B - Regolamento Edilizio Comunale

- elab. C - Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale

- elab. D - Registro crediti edilizi
- elab. E - repertorio normativo zone omogenee,
- elab. E bis repertorio schede ex art. 10 L.R. 24/85 repertorio attività produttive fuori zona (estratto elaborati modificati, restano valide le previsioni previgenti non modificate)
- elab. F - Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, uso del suolo e verifica S.A.U, verifica dimensionamento e standard

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 sostanzarsi 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 tipologie 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.

E) Ambito di Intervento Codificato (A.I.C.) il Piano definisce gli ambiti dove per la realizzazione degli interventi edilizi si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente ridisegno urbano dei nuovi inserimenti o la riorganizzazione delle preesistenze in funzione di specifici percorsi perequativi o compensativi. Gli interventi previsti in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo, dove, oltre alle quantità volumetriche, le destinazioni ed i caratteri dell'intervento, sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano oltre gli standard minimi di legge, le modalità attuative e i contenuti a richiamo dell'eventuale dell'accordo pubblico privato ai sensi del successivo art. 32, ovvero accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04

Le prescrizioni di cui al presente punto non sono obbligatorie per i seguenti interventi sull'esistente:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia o SCIA;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

F) Edifici con normativa particolare: edifici esistenti individuati e normati, valgono (in ottemperanza alle indicazioni Delibera Giunta Regionale Veneto n.1503 del 28 marzo '95) i seguenti parametri edificatori e le specifiche condizioni:

- Edificio n.1:

è ammesso l'ampliamento dell'edificio attuale fino ad un massimo del 20% nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

- Edificio n.2:

compatibilmente con il grado di protezione n.6 assegnato, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: bar, trattoria, ristorante.

- Edificio 3:

è consentita la realizzazione di nuovi volumi, ferme restando le disposizioni di zone, fino ad una superficie coperta di mq. 150 con destinazione estesa anche a magazzino - deposito di presidi sanitari, detta destinazione è estesa anche alla porzione di fabbricato compresa nel perimetro del Centro Storico.

TITOLO II - SISTEMA STORICO

Articolo 5: centro storico – zona A

Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A)

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. 3.1 : cellule edilizie e gradi di protezione – scala 1:1000
- Tav. 3.2 : generalità degli interventi – scala 1:1000
- Repertorio Normativo – schede rilevamento
- elaborati del Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti in applicazione di quanto previsto al succ. articolo 5.3 ultimo comma

Articolo 5.3 modalità di intervento

L'attuazione del Piano avviene per interventi diretti nel rispetto dei gradi di protezione e delle prescrizioni contenute nel Repertorio Normativo - Schede di Rilevamento

Le tavole di P.I. in scala 1:1000 riportano le cellule edilizie, i gradi di protezione e i caratteri degli interventi di cui al Repertorio Normativo.

1. Il Centro Storico è suddiviso in Cellule Edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative. In sede di progettazione andranno verificate l'esatta corrispondenza dei perimetri, le superfici e i volumi esistenti, ferme restando le quantità aggiuntive eventualmente previste dal P.I..
2. All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di P.I. l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.
3. Per le cellule edilizie in cui il P.I. assoggetti gli interventi di trasformazione a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), la limitazione del Piano di Recupero ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa e ma dovrà comunque essere

verificata la coerenza complessiva delle previsioni per l'intera cellula attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

4. Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, 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 caratteristica tipologica 1 e 6. 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 scempro 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
5. 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.
6. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I.
7. Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse 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.
8. 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 o altri materiali di finitura a vista. Le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del centro storico e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, oca, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. 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. In particolare i fabbricati con grado di protezione 1 – 2 – 3 dovranno mantenere caratteri di omogeneità unitaria, eventuali variazioni di tinta fra parti di edificio potranno avvenire solo sulla stessa gamma cromatica (tinta su tinta). La tinteggiatura dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune previo predisposizione di campionatura a muro di almeno tre tonalità fra quelle indicate.

9. eventuali impianti fotovoltaici e solare-termici andranno collocati sulle falde del tetto preferibilmente integrati od aderenti al manto di copertura, rivolti verso la parte interna del fabbricato; sono esclusi impianti esterni (condizionatori ecc.) sulle facciate prospicienti agli spazi pubblici se non contenuti in elementi che ne mitigino l'impatto visivo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, possono essere autorizzati anche per le singole unità edilizie in deroga alle prescrizioni che normano le unità minime di intervento e di progettazione unitaria. Per gli edifici o loro parti, per i quali è prevista la demolizione o per quelli compresi in aree a destinazione pubblica, 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.

Interventi diversi potranno essere ammessi in attuazione del Piano Particolareggiato di cui alla D.C.C. n. 30 del 18.06.2003 e successive varianti (in particolare variante 1 di cui alla D.C.C. n. 59/2003 e variante 2 di cui alla D.C.C. n. 31/2007)

Articolo 5.4 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, 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

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, 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 vetrature 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, compreso l'inserimento di pannelli fotovoltaici e termici, integrati o in appoggio parallelo alle coperture, 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. 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, 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 originale, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza

GRADO DI PROTEZIONE 4 ristrutturazione migliorativa

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 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 preesistenze, 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 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

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.

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 caratteristica tipologica 1 e 6.

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.

Articolo 5.5 Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:500, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione.

Allineamenti : prescrizioni di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto (limite massimo del sedime su spazio pubblico e linee di gronda nei profili).

Passaggi coperti : elementi pubblici, di uso pubblico, o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

Limite massimo del sedime : limite agli ingombri massimi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

Filari d'alberi d'alto fusto : da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

Piazze pedonali : tali spazi sono desinati prevalentemente ad uso pedonale ed a verde, dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:500 fermo restando le quantità di P.I.ed attuate mediante intervento di iniziativa Pubblica o Privata.

Parcheggio : spazi destinati a parcheggio da attuarsi mediante intervento di iniziativa Pubblica o dai privati nel rispetto delle previsioni delle singole unità minime di intervento attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo che regolino le modalità ed i tempi di esecuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Cellula Edilizia : indica lo spazio minimo di intervento definendo la particella come unità di recupero di un ambito storico. Agli edifici viene assegnata una categoria di intervento. L'unità minima di intervento può comprendere una o più unità edilizie. In sede esecutiva il perimetro dell'unità potrà essere verificato in relazione allo stato reale e catastale dei luoghi mediante progettazione unitaria

Progettazione unitaria : indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti.

L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente permesso e o autorizzato.

In sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire e/o autorizzazione i perimetri delle unità minime di intervento e di progettazione unitaria potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

Articolo 5.6 Elementi di arredo

Gli elementi di arredo urbano previsti per le zone dovranno essere progettati contemporaneamente agli edifici e alle infrastrutture conseguenti alla realizzazione delle unità minime di intervento o di progettazione unitaria.

In questa sede, anche relativamente ad una singola unità edilizia, verranno stabiliti materiali, forme e colori, in rapporto con le preesistenti.

I materiali da usarsi per la pavimentazione degli spazi pedonali dovranno escludere l'asfalto ed il battuto di cemento e loro similari.

Gli elementi prefabbricati in cemento colorato tipo "betonella" o similari dovranno essere in forma regolare (rettangolare o quadrata), dovranno preferibilmente risultare alternati con fasce di pietra bianca o "betonella" bianca.

Nei passaggi a livello, anche minimi, tra strade, marciapiedi, portici, piste ciclabili, dovranno essere previsti opportuni accorgimenti atti a favorire l'accessibilità da parte dei disabili e dei portatori di handicap in ottemperanza alle disposizioni contenute del D.P.R. n. 384/78 e successive modifiche.

Le recinzioni dovranno risultare, in analogia con le preesistenti, sono vietate le recinzioni con pannellature di tipo prefabbricato, in calcestruzzo a vista cieche o aperte, così pure con strutture in alluminio anodizzato o in p.v.c.

Nel restauro degli edifici, anche recenti, non sono ammesse dipinture o intonaci al quarzo e serramenti in alluminio anodizzato ma solo elettrocolorato.

Articolo 5.7 Elaborati per la richiesta di autorizzazione o permesso di costruire

Salvo quanto altro di più specifico previsto in merito dal regolamento edilizio comunale, la domanda di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, o di permesso di costruire per tutte le altre categorie di intervento su immobili compresi nella presente variante, è corredata dagli elaborati seguenti:

1 – rilievo quotato completo dell'edificio in tutte le sue parti, piante di ogni piano e del manto di copertura, prospetti, sezioni, in scala non inferiore a 1:100, in cui dovranno essere altresì messi in evidenza :

eventuali tracce di fori preesistenti ed ogni altra informazione relativa all'aspetto originale dell'edificio ed alle sue eventuali successive trasformazioni;

2 – un'esauriente relazione tecnica di analisi del manufatto, dei sistemi costruttivi, delle tecniche e dei materiali impiegati, della situazione statica e dello stato di conservazione sia complessiva

che dei singoli elementi costruttivi dell'edificio. Tale relazione va integrata con un'adeguata documentazione fotografica e con disegni di singoli elementi costruttivi come previsto nel vigente R.E.;

3 – una relazione storico – critica del manufatto, per i gradi di protezione 1 e 2;

4 – gli elaborati di progetto, in scala idonea in relazione all'entità progettuale (con indicazione dei materiali), sono quelli necessari ad illustrare esaurientemente ogni tipo di intervento previsto.

Dovranno essere indicati esattamente e descritti nella relazione tecnica i sistemi costruttivi ed i materiali da impiegare negli interventi, coerenti con quelli originali.

Articolo 5.8 Repertorio normativo

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo, suddiviso per Cellule Edilizia in cui sono riportati i parametri per l'edificazione. Qualora i dati riportati nel repertorio normativo non corrispondano alla situazione di fatto, i dati del progetto edilizio e tutti gli indici relativi, dovranno essere riferiti ai dati reali risultanti da apposita documentazione, ad esclusione dei nuovi sedimi e nuovi volumi di progetto che restano conformemente nella quantità prevista dal repertorio.

Articolo 6 contesti figurativi e pertinenza scoperta da tutelare

Sul Territorio Comunale di San Pietro Viminario sono individuati i seguenti edifici o complessi soggetti a vicolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004o di cui all'elenco Ville Venete:

- Villa Giustiniani - Viaro a Vanzo vincolata ex D.Lgs 42/2004, per la quale il P.I. conferma la pertinenza scoperta da tutelare e il contesto figurativo del PAT
- il complesso monumentale di San Pietro Apostolo per il quale il P.I. conferma la pertinenza scoperta da tutelare del PAT
- Chiesa di San Matteo a Vanzo che rientra nel contesto figurativo del Villa Giustiniani
- gli edifici pubblici con più di 70 anni, ai sensi del dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, ovvero gli edifici storici denominati "scuola comunale" a San Pietro Viminario e a Vanzo, per i quali il P.I. determina il grado di protezione conseguente al vincolo (grado di protezione 1) per la specifica cellula edilizia afferente

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004 e dalle presenti norme.

aree di pertinenza scoperta 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, secondo le modalità di cui ala Grado di protezione 1 di cui al precedente articolo 5.4

Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete:

In conformità al PAT il P.I. individua i Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete.

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei cono ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la valorizzazione degli aspetti naturali del sistema dei giardini, broli e oerti storicizzati.
- sino vietati gli smembramenti o separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- è fatto obbligo di attuare interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- è vietata l'introduzione di essenze non pertinenti
- Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.

- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi previsti nelle zone agricole con esclusione di quelli che possano compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato

All'interno dei contesti figurativi l'edificazione, esclusivamente ove già prevista dagli strumenti di pianificazione comunale previgenti, con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive di cui al precedente articolo 5.3), con altezze massime fuori terra di 6 metri. E' ammessa l'applicazione del credito edilizio per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati.

Articolo 7 BENI STORICI E TESTIMONIALI

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 riporta al Repertorio Normativo dei Beni Storici e Testimoniali (ex articolo 10 L.R. 24/85) in cui sono indicati gli interventi ammessi e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero.

Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione

le caratteristiche tipologiche, categorie di intervento e gradi di protezione sono quelli di cui al precedente articolo 5.3,

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, oltre alle quantità edificabili ammesse con il grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale in cui gli edifici stessi ricadono. Gli eventuali ampliamenti dovranno avvenire secondo le specifiche categorie di intervento:

- per gli edifici in linea in proseguimento a completamento dell'allineamento storicizzato consolidato;
- per i complessi a corte a integrazione e completamento del perimetro cortilizio
- per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi 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, con esclusione degli edifici afferenti ai gradi di protezione 1 e 2.

Articolo 7.2 destinazioni ammesse

Gli immobili in oggetto possono essere recuperati ad uso agricolo e residenziale, e quelle ammesse dalle destinazioni di zona. In particolare per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quanto previsto al successivo art. 16.4, 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, ricreative, 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 7.2 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 35% 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.
- Forometria: 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 ocre, 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

1. 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)

2. 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.

3. 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

4. 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.

5. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici possono essere riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si attesteranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di Piano.

6. Sopraelevazione: negli elaborati grafici possono essere riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente dal grado di

protezione attribuito. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono

7. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di Piano in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti

8. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici di Piano sono riportati gli ambiti in cui, con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nelle schede di intervento del Piano

TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE

Articolo 8 – zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e a tutte le attività a questa connesse e con questa compatibili.

Il P.I. suddivide la zone residenziali in:

- zona “B” completamento del patrimonio edilizio
- zona C1.1 espansione del patrimonio edilizio esistente nelle aree centrali
- zona C2 zone di espansione

Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, laboratori a carattere artigianale, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato.

Sono escluse dalle zone residenziali tutte le attività produttive inquinanti o moleste e quelle superiori a mq. 250 di superficie utile di calpestio e 1.000 mc. di volume e i depositi all'aperto.

Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

Sono consentite strutture accessorie (serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc.) e sportive di uso privato.

Articolo 9 - Z.T.O. "B" completamento del patrimonio edilizio

Zone urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, con densità territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq.

Le previsioni del P.I. sono attuate con intervento edilizio e diretto.

-interventi ammessi :

a) negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.n 457 lettere a, b, c, d, sono inoltre consentiti interventi di demolizione anche parziale, con ricostruzione con volume max non superiore a quello demolito. E' parimenti ammesso l'ampliamento degli edifici non residenziali per un massimo del 20% del volume esistente all'adozione del presente P.R.G., per una sola volta, purchè compatibile con la zona residenziale.

b) negli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del presente P.I.è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% con un massimo di mc. 150 per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, che si applica anche nel caso delle ricostruzioni di cui al precedente comma; nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento previa presentazione di un progetto guida unitario che può essere realizzato anche per stralci. E' consentito nel caso di garage, accessori e pertinenze abitative la costruzione di un corpo staccato dall'edificio principale purchè in armonia con l'esistente.

c) negli edifici esistenti, ove indicato negli elaborati grafici con apposita simbologia di “sedime di ampliamento” o “soprealevazione”, oltre quanto previsto dal presente articolo, è ammesso una tantum l'incremento volumetrico secondo le quantità espresse dalla stesso elaborato grafico; l'indicazione grafica assume carattere indicativo e andrà verificata in sede di permesso di costruire

d) negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,50 e comunque con

altezza media non inferiore a ml.2,50. E' consentito inoltre il riutilizzo dei corpi condonati, alla data del 25.01.1997 mediante accorpamento all'edificio principale.

e) Sono consentiti con strumento urbanistico attuativo, interventi di trasformazione urbanistica di cui alla lett. e) dell' art 31 della L. n. 457/78 nei limiti della cubatura esistente senza tener conto delle superfetazioni.

-caratteri dell'edificazione:

secondo le indicazioni del P.R.G i nuovi edifici devono tenere conto del tessuto urbano circostante e migliorarne la qualità.

-altezze:

massima 9.50 fuori terra; sono consentiti volumi interrati.

-distanza dai confini:

ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con il consenso del confinante mediante scrittura privata registrata.

-distanze 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, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.

-distanze tra fabbricati:

la distanza minima tra pareti finestrate contrapposte è di ml.10,00, tra pareti non finestrate è di ml. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal codice civile. Sono consentite distanze diverse da quelle definite dalle presenti norme esclusivamente ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004

Articolo 10 - 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:

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.

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:

Demolizione e ricostruzione, parziale o totale, e in armonia con l'indice di zona;

Ampliamenti, con applicazione dell'indice fondiario di sottozona, per aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alle parti perimetrate nelle tavole di Piano

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.

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.

negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,50 e comunque con altezza media non inferiore a ml.2,50.;

Tutti i corpi abusivi, andranno demoliti senza ricostruzione.

Nuova edificazione secondo le quantità predeterminate di cui al punto successivi, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

Lotti Liberi

lotti in edificati di tipo a (mc 600) e di tipo B (mc 1000)

lotti in edificati con volume determinato secondo le quantità indicate negli elaborati grafici di P.I. e nel repertorio normativo.

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 80 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.

Indice di edificabilità fondiaria:

in assenza di indicazioni di Lotto Libero, secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo per ampliamenti o interventi di ristrutturazione urbanistica.

Modalità d'intervento:

in concessione diretta o con strumento urbanistico attuativo se individuato nelle tavole di P.I.

Nelle ZTO C1 in cui il PUA risulta scaduto e le opere di urbanizzazione intermente trasferite, per la parti inedificate e sui fabbricati esistenti, continuano ad applicarsi le indicazioni relative ad allineamenti, indici stereometrici fondiari, e modalità previste dalla NT del PUA; interventi diversi, che prevedano una diversa distribuzione dei volumi fra i lotti saranno ammessi mediante progetto unitario, nel rispetto dei criteri di dimensionamento complessivo già approvati col PUA..

Dove prescritto nel repertorio normativo intervento secondo

	in contenuti di A.I.C. (Ambito Intervento Codificato) secondo le modalità riportate al Repertorio Normativo Zone Omogenee e nei termini richiamati di seguito al presente articolo
repertorio AIC:	ZTO C1/9, AIC n. 1 – interventi di nuova edificazione a con tipologia uni-bifamiliare o a schiera per complessivi mc 4.000 con completamento delle opere di sistemazione stradale e percorso ciclo pedonale, mediante progetto unitario
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. 5,00 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 5,00;
Superficie coperta	35% della superficie fondiaria
Superficie scoperta:	il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a cortile non pavimentato e/o giardino, mantenendo quindi carattere di permeabilità idraulica.

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: interventi di nuova edificazione secondo PUA
sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. come precedente articolo 10;

Indice di edificabilità territoriale: secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.

Modalità d'intervento: con P.U.A.;
con intervento diretto sugli edifici esistenti o nei limiti di cui all'art. 10 comma 2 del DPR n. 380/2001;
negli Ambiti di Intervento Codificato (A.I.C n°) secondo Repertorio Normativo Zone Omogenee e le indicazioni

	specifiche riportate in seguito :
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.
repertorio AIC:	<p>ZTO C2/9 A.I.C. n. 2</p> <p>dovranno essere destinati a bosco/forestazione con una superficie nella misura minima di 1 mq di area boscata ogni mq di superficie urbanizzata. Tali superficie sono comprensive dello standard a verde pubblico disposto dal P.I.</p> <p>Tipologia isolata, uni-bifamiliare, schiera, blocco con massimo 4 unità.</p> <p>Non dovranno essere realizzati accessi diretti da via Marconi, mentre andrà adeguato mediante opportune canalizzazione e inserimento di rotatoria l'incrocio fra via Marconi – Via Volta, antistante il cimitero, secondo le indicazioni grafiche indicative di P.I.</p> <p>Dovrà essere mantenuta una fascia di almeno 10 ml di profondità lungo via Marconi da destinare a verde pubblico attrezzato</p> <p>Le aree boscate che resteranno nella disponibilità della Ditta proponente (eccedenti lo standard pubblico), dovranno essere realizzate contestualmente a quelle edificate e alle opere di urbanizzazione previste. Le convenzioni allegate al</p>

Piano Urbanistico Attuativo, dovranno disciplinare tempi e modalità delle piantumazioni e delle altre opere di urbanizzazione nonché eventuali fidejussioni a garanzia degli interventi.

ZTO C2/3 A.I.C. 3

interventi di nuova edificazione a con tipologia uni-bifamiliare per complessivi mc 2.200 con completamento delle opere di sistemazione stradale per sistemazione parcheggi in accostamento laterale, mediante progetto unitario, secondo le modalità di cui ai lotti in deificati con integrazione standard di cui al precedente articolo 10

TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO

Articolo 12 - Zone produttive D

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici per attività artigianali, industriali, agroindustriali, commerciali, magazzini, depositi, strutture di interesse collettivo a servizio della zona, uffici, esposizioni, supermercati ed altre attività connesse.

Gli impianti devono essere attrezzati per evitare la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In tali zone non sono comunque consentiti impianti di produzioni, smaltimento, trattamento, recupero, stoccaggio temporaneo e non, di rifiuti speciali tossici e nocivi pericolosi.

attività ammesse:

- attività artigianali ed industriali;
- attività commerciali di qualsiasi categoria;
- attività terziarie e di servizio studi professionali e magazzini artigianali;
- attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività ammesse da strumenti attuativi approvati.

Modalità di intervento:

ZTO D1/3

intervento diretto:

Superficie coperta 50% del lotto.

altezze: altezza massima ml.10,00, che può essere aumentata solo per dimostrate esigenze tecnologiche connesse al particolare tipo di produzione.

distanze dai confini: minima ml.5,00. Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

distanze dalle strade: minima ml.7.50.

distanze tra fabbricati: minima ml.10.00 tra pareti finestrate e ml.5,00 per pareti non finestrate.

parcheggio e verde: conformemente alla normativa statale e regionale vigente

Per ogni unità é ammessa la costruzione di un alloggio per il custode o il gestore nel limite massimo di 500 mc

ZTO D1/1 – D1/2

interventi secondo PUA vigente; in caso di eventuali modifiche al PUA:

Superficie coperta 60% del lotto.

altezze: altezza massima ml.10,00, che può essere aumentata solo per dimostrate esigenze tecnologiche connesse al particolare tipo di produzione.

distanze dai confini: minima ml.5,00. Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

distanze dalle strade: minima ml.7.50.

distanze tra fabbricati: minima ml.10.00 tra pareti finestrate e ml.5,00 per pareti non finestrate.

parcheggio e verde: conformemente alla normativa statale e regionale vigente

Per ogni unità é ammessa la costruzione di un alloggio per il custode o il gestore nel limite massimo di 500 mc

Articolo 12 - interventi sull'esistente

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1. attività produttive da confermare; tali attività sono individuate nelle tavole di P.I., in esse sono ammesse ristrutturazioni con ampliamenti secondo gli indici territoriali di zona, con recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito per le zone di completamento.

Valgono le norme di cui alle schede del Repertorio Normativo per attività produttive fuori zona (elab. E) e i parametri e indici riportati di seguito al punto 12.2

Sono altresì ammessi ampliamenti che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;

Sono consentiti, gli interventi che comportano ampliamenti 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.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo. limite massimo di ampliamento, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.

Interventi diversi sono ammessi solo mediante le procedure di cui alla L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012 articolo 4

L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario;

2. attività classificate come "da trasferire"; ovvero attività in contrasto con il tessuto urbano o territoriale, dismesse o da trasferire; in tali edifici ammessa solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di PRG mediante PUA e applicazione del credito edilizio di cui al succ. art. 27.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

3. attività produttive non classificate; attività non individuate nelle tavole di P.I. con un specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse ristrutturazioni con ampliamenti secondo gli indici territoriali di zona, con recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito per le zone di completamento. Sono altresì ammessi ampliamenti che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento

della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;

4. Interventi diversi sono ammessi solo mediante le procedure di cui alla L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012 articoli 3 e 4

12.2 Indici e parametri per edifici esistenti individuati e numerati (attività da confermare):

Edificio	n. 1
tipo attività:	stampe su tessuti e materie plastiche
superficie coperta attuale :	mq. 780
superficie coperta di progetto :	mq. 234
superficie coperta totale :	mq. 1014
aumento massimo :	30%
opere di urbanizzazione esistenti :	complete
impianti antinquinamento :	non inquinante
opere di urbanizzazione di progetto oltre il 10% di verde e parcheggi	===
impianti antinquinamento di progetto :	non necessari
prescrizioni : superficie tradizionali	l'ampliamento avverrà mediante aumento della coperta, edificazione e finiture con materiali
casa del custode o del gestore :	mc. 500.
caratteri dell'intervento : lungo lo	sistemazione generale dell'area, filari scolo consorziale. d'albero

Edificio	n. 2
tipo attività:	Impresa costruzioni edili
superficie coperta attuale:	mq. 545,60
superficie coperta di progetto:	mq. 491,04
superficie coperta totale:	mq.1036,64
aumento massimo :	90%
opere di urbanizzazione esistenti :	complete
impianti antinquinamento :	non inquinante
opere di urbanizzazione di progetto oltre il 10% di verde e parcheggi.	
impianti antinquinamento di progetto :	non necessari
prescrizioni :	edificazione e finiture con materiali tradizionali, l'ampliamento dovrà essere realizzato sul lato corto posto ad ovest dell'esistente.
casa del custode o del gestore :	mc.500

caratteri dell'intervento : progettazione unitaria dell'intero edificio

Edificio n. 3

tipo attività: commercio vini e acque
superficie coperta attuale : mq. 240
superficie coperta di progetto : mq. 84
superficie coperta totale: mq.324
aumento massimo : 35%
opere di urbanizzazione esistenti: complete
impianti antinquinamento : non inquinate
opere di urbanizzazione di progetto oltre il 0,8 mq./mq.
impianti antinquinamento di progetto: non necessario
prescrizioni : adeguamento della nuova struttura alla
tipologia tradizionale esistente
casa del custode o del gestore ===
caratteri dell'intervento : sistemazione dell'area di pertinenza

Edificio n. 4

tipo attività: Officina meccanica per autotreni
superficie coperta attuale: mq. 770
superficie coperta di progetto: mq. 385
superficie coperta totale: mq. 1155
aumento massimo: 50%
opere di urbanizzazione esistenti: complete
impianti antinquinamento : esistente impianto di depurazione
opere di urbanizzazione di progetto
oltre il 10% di verde e parcheggi :
impianti antinquinamento di progetto: già esistente
prescrizioni : l'ampliamento dovrà essere posto sul lato ad ovest
dell'esistente
casa del custode o del gestore ====
caratteri dell'intervento : mantenimento dell'accesso esistente sulla
S.Provinciale

Edificio n. 5

tipo attività: abbigliamento bambini
superficie coperta attuale
superficie coperta di progetto

superficie coperta totale
aumento massimo
opere di urbanizzazione esistenti
impianti antinquinamento
opere di urbanizzazione di progetto
impianti antinquinamento di progetto
prescrizioni

casa del custode o del gestore : mc.500

caratteri dell'intervento : sistemazione dell'area di pertinenza, adeguato filtro arboreo con essenze tipiche lungo i confini.

Edificio **n. 6**

tipo attività: profilati ferro e alluminio
superficie coperta attuale: mq. 250
superficie coperta di progetto: mq. 500
superficie coperta totale: mq. 750
aumento massimo: 200%
opere di urbanizzazione esistenti : complete
impianti antinquinamento: non inquinante
opere di urbanizzazione di progetto
oltre il 10% di verde e parcheggi
impianti antinquinamento di progetto : non necessario
prescrizioni : l'edificio dovrà osservare le caratteristiche
tipologiche previste per la zona omogenea
casa del custode o del gestore ===
caratteri dell'intervento : sistemazione generale dell'area

Edificio **n. 7**

tipo attività: commercio e produzione materiali per l'edilizia
superficie coperta attuale mq. 430
superficie coperta di progetto mq.344
superficie coperta totale mq.774
aumento massimo 80%
opere di urbanizzazione esistenti: complete
impianti antinquinamento: non inquinante
opere di urbanizzazione di progetto

oltre il 10% di verde e parcheggi
 impianti antinquinamento di progetto non necessario
 prescrizioni: per esigenze di lavorazione e norme igienico
 sanitarie l'ampliamento dell' attività dovrà
 seguire il sedime indicato nella tavola di progetto in
 scala 1:2000
 casa del custode o del gestore 500 mc.
 caratteri dell'intervento l'edificio dovrà osservare le caratteristiche
 tipologiche previste per la zona omogenea.

Edificio

n. 8

tipo attività:	lavorazione marmi - graniti - ceramiche	trachite
superficie coperta attuale	mq.1800	
superficie coperta di progetto	mq.1800	
superficie coperta totale	mq.3600	
aumento massimo	100%	
opere di urbanizzazione esistenti	complete	
impianti antinquinamento	esistente	
opere di urbanizzazione di progetto	oltre il 10% di verde e parcheggio	
impianti antinquinamento di progetto	già esistente	
prescrizioni	l'ampliamento dovrà essere posto sul lato ad ovest dell'esistente	
casa del custode o del gestore	===	
caratteri dell'intervento	sistemazione dell'area di pertinenza	

Le presenti norme recepiscono e affinano quelle della Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87. Vengono modificati solamente i parametri edificatori dei seguenti edifici produttivi per i quali valgono le seguenti condizioni:

Edificio

n. 1

tipo attività:	Arredamento
superficie coperta attuale:	mq. 4832
superficie coperta di progetto:	mq. 1932,8
superficie coperta totale:	mq. 6764,80
aumento massimo :	40%
opere di urbanizzazione esistenti :	complete

impianti antinquinamento :	non inquinate
opere di urbanizzazione di progetto oltre il 10% di verde e parcheggi :	mantenimento dell'accesso esistente sulla S.Provinciale
impianti antinquinamento di progetto :	non necessario
prescrizioni : posto	l'ampliamento dovrà essere realizzato lungo il lato ad ovest di fronte alla Strada Provinciale.
casa del custode o del gestore :	mc. 500
caratteri dell'intervento :	adeguamento dell'ampliamento all'esistente

La regolamentazione dei singoli edifici è quanto stabilito dalla L.R. 11/87

Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle risposdenze alle esigenze comunali e alle legislazioni statali e regionali.

TITOLO IV - SISTEMA RURALE

Articolo 13 - 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. zone agricole;
- B. Nuclei rurali

all'interno delle zone agricole il P.I. specifica:

- C. zone agricole di prevalente interesse paesaggistico-ambientale
- D. aree a vocazione agricola specializzata
- E. "ambiti di riordino della zona agricola"

Articolo 14 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole

Articolo 14.1 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. L'ampliamento fino ad 800 mc va riferito all'organismo edilizio (ovvero per ciascuna unità abitativa preesistente e non derivante da frazionamento in unità immobiliari di fabbricati precedente, ai sensi della ex L.R. 24/85) considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente o a completamento dell'organizzazione cortilizia preesistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due sole ulteriori unità abitative;
- b) all'interno delle perimetrazioni individuate come "ambito di riordino della zona agricola" negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale
- c) 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

- d) 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 14.2 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'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

Articolo 14.3 - ambito di riordino della zona agricola

All'interno delle perimetrazioni individuate come "ambito di riordino della zona agricola" negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale

Articolo 14.4 - 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 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

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.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione ai sensi del successivo art. 28 a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. Le modalità e quantità del recupero dell'annesso sono tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell'immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista.

Repertorio degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:

- 1) Via San Fidenzio 2/a; NCT Fg 3 mapp 347 sub 9. Porzione di fabbricato rurale in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia, superficie lorda mq 103, volume mc 460; destinazione ammessa, commercio al dettaglio, esercizio di vicinato.
- 2) Via Cristo, NCT Fg 3 mapp. 377 – 479, Porzione di fabbricato in buono stato di conservazione e consolidato nella struttura edilizia, superficie netta mq 151, volume mc 1010; destinazione ammessa: residenza.
- 3) Via Reoso n. 3; NCT Fg 2 mapp 368 Porzione di fabbricato in buono stato di conservazione e consolidato nella struttura edilizia, superficie coperta mq 340, volume mc 2055; destinazione ammessa: esercizio pubblico

Articolo 15 - 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 di cui al punto 42.1 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 di cui all'art. 41, 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 16 - 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'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura 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;
recinzioni:

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 17 - Riqualficazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualficazione 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 riqualficazione, 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 18 - 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 ambiti perimetrali come Nucleo Rurale la distanza dalle strade è fissata in ml 10,00
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purchè non sopravanzano rispetto al fronte stradale.
- 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

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

Articolo 19 - 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

Articolo 20 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale

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 aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, 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 invariati 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 21 - aree a vocazione agricola specializzata

Per gli ambiti della produzione agricola sono da sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, orticola, frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.

Il Comune promuove azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.

All'interno di tale aree deve essere conservata l'integrità della trama agraria e paesaggistica tutelando gli elementi esistenti quali ambiti ad elevata naturalità, gruppi arborei, filari e siepi campestri, alberature di pregio naturalistico e ambientale rappresentati alla tav. B.2.4 del PAT (indagine agronomica, carta del paesaggio agrario)

Negli aree rurali a vocazione agricola specializzata sono ammessi esclusivamente eventuali interventi di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004 per lo sviluppo degli insediamenti aziendali esistenti in ambito rurale limitrofo qualora il rispetto delle distanze minime lo renda necessario, nonché le serre fisse, gli impianti volti alla forzatura e protezione delle colture, gli impianti di acqua coltura, e comunque con particolare riguardo all'attenuazione dell'impatto ambientale e alla limitazione di consumo della superficie agraria utilizzata preesistente.

Articolo 22 - Sottozona agricola Nucleo Rurale

Interessano parti del territorio 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

In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di nuova costruzione o ampliamento residenziale di cui all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e quelli di cui al precedente articolo 16.1
- negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.n. 457 lettere a, b, c, d, sono inoltre consentiti interventi di demolizione anche parziale, con ricostruzione con volume max non superiore a quello demolito. E' parimenti ammesso l'ampliamento degli edifici non residenziali per un massimo del 20% del volume esistente all'adozione del presente P.R.G., per una sola volta, purchè compatibile con la zona residenziale.
- negli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del presente P.I. è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% con un massimo di mc. 150 per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, che si applica anche nel caso delle ricostruzioni di cui al precedente comma; nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento previa presentazione di un progetto guida unitario che può essere realizzato anche per stralci. E' consentito nel caso di garage, accessori e pertinenze abitative la costruzione di un corpo staccato dall'edificio principale purchè in armonia con l'esistente.
- sono consentite nuove costruzioni nelle aree contrassegnate con apposito simbolo che individua un volume predeterminato corrispondente (lotti liberi); nelle stesse sono consentiti usi residenziali e non residenziali purchè compatibili. 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. purchè 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.
- negli edifici esistenti, ove indicato negli elaborati grafici con apposita simbologia di "sedime di ampliamento" o "soprealevazione", oltre quanto previsto dal presente articolo, è ammesso una tantum l'incremento volumetrico secondo le quantità espresse dalla stesso elaborato grafico; l'indicazione grafica assume carattere indicativo e andrà verificata in sede di permesso di costruire
- negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,50 e comunque con altezza media non inferiore a ml.2,50. E' consentito inoltre il riutilizzo dei corpi condonati, alla data del 25.01.1997 mediante accorpamento all'edificio principale.
- Sono consentiti con strumento urbanistico attuativo, interventi di trasformazione urbanistica di cui alla lett. e) dell' art 31 della L. n. 457/78 nei limiti della cubatura esistente senza tener conto delle superfetazioni.
- gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale e previsti dal precedente articolo 19
- Oltre agli usi agricoli sono ammessi in queste aree usi residenziali, attività artigianali,

commerciali al minuto, uffici, servizi connessi alla residenza e annessi rustici alle condizioni di cui all'art. 44 della L.R.11/2004. Il recupero di annessi non più funzionali al fondo, mediante cambio d'uso, dovrà avvenire mediante secondo le modalità di cui al precedente articolo 16 ultimo comma

- E' vietata la costruzione di allevamenti zootecnici.
- Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali e uffici devono essere garantiti i parcheggi necessari richiesti dalle norme vigenti

Le modalità di intervento e i caratteri edificatori sono quelli comuni della zona agricola. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 23 - Zone "F" per servizi

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.

Art. 23.1 - F1 Aree per l'istruzione

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

-distanze dai confini: minima ml.5,00;

-distanza tra fabbricati: minima ml.10,00 per pareti finestrate contrapposte, ml.5,00 per pareti non finestrate, per le aule la distanza minima è ml. 12,00;

-distanza dalle strade: minima ml.5,00.

-densità fondiaria massima: da definire in sede di progettazione dell'opera. Indicativamente 2 mc/mq.

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.

Va rispettata la L.n. 13/89 relativa alle barriere architettoniche.

Art. 23.2 - 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, impianti tecnologici.

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

-interventi ammessi: densità fondiaria massima di 2 mc/mq.

percentuale di area coperta massima del 40% del lotto;

-distanze dai confini: minima ml.5,00;

-distanza tra fabbricati: minima ml.10,00 tra pareti finestrate contrapposte, ml. 5,00 tra pareti non finestrate;

-distanze dalle strade: minima ml.5,00, 7,50, 10,00, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml. 7,00, tra ml.7,00 a ml.15,00 e superiore a ml.15,00.

Art. 23.3 - F3 Verde pubblico ed attrezzato ed impianti sportivi

Sono aree destinate alla formazione di parchi, giardini, campi da gioco ed impianti sportivi.

La realizzazione degli interventi è subordinata ad un progetto che definisca l'organizzazione di tutti gli spazi coperti e scoperti, con particolare riferimento ai tappeti erbosi, gruppi o filari di alberi, cespugli, aiuole, panchine, attrezzature per il gioco dei bimbi, pensiline e attrezzature sportive coperte e/o scoperte con relativi servizi.

Le superfici coperte da impianti sportivi scoperti o coperti comprese eventuali gradinate, servizi igienici, depositi ecc., non possono superare il 30% della superficie fondiaria.

Art. 23.4 - F4 Parcheggi

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

Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

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.

Art. 23.5 - F5 servizi e impianti sportivi di iniziativa privata

Zona F5/1 via Levà - galoppatoio

in queste aree è obbligatorio lo strumento urbanistico preventivo

- a) tutti gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati utilizzando gli annessi rustici . E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a foresteria ed ufficio a servizio del Centro Ippico fino al limite di mc. 300;
- b) è ammessa la sostituzione del pallone pressostatico esistente con un edificio destinato a maneggio coperto fino ad un limite di mq. 1500. Dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche di cui all'art.2 della presente variante;
- c) è ammessa la costruzione di campi da tennis purchè in area rientrante nell'ambito di intervento;

- d) gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da un planivolumetrico esecutivo che evidenzia le soluzioni adottate per la sistemazione a verde ed a parcheggio dell'area esterna, la disposizione delle infrastrutture;
- e) tutti gli edifici dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche riportate sulla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R.24/85 approvata con delibera Giunta Regione Veneto n.3516 del 27 luglio 1993.

Zona F5/2 via Roma - galoppatoio

in queste aree è obbligatorio lo strumento urbanistico preventivo

- a) tutti gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati utilizzando gli annessi rustici . E' ammessa la destinazione a foresteria a bar - ristorante - uffici a servizio dell'attività e un alloggio per il custode;
- b) le aree esterne potranno essere adeguatamente attrezzate per l'allevamento dei cavalli, è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature: stalla per cavalli mq. 1800; maneggio coperto per gare e allevamento cavalli mq.1800; edificio adibito a servizi e attrezzature mq. 500;
- c) è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e di campi da tennis (è vietato l'uso del cemento per la pavimentazione dei campi da tennis);
- d) gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da un planivolumetrico esecutivo che evidenzia le soluzioni adottate per la sistemazione a verde e parcheggio dell'area esterna. Dovranno essere rispettate le "Caratteristiche tipologiche" di cui all'art.2 della Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 24/85 deliberazione Giunta Regione Veneto n.3516 del 27 luglio 1993.

TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

Articolo 24 - Zone vincolate

Nelle tavole di Piano, 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 sismico

L'intero territorio 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 25 - 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.

2. Zone di rispetto dei corsi d'acqua

Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua. 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)

Per quanto riguarda gli scoli consortili e scoli consortili minori va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

3. Oleodotto.

Il P.I. riporta il tracciato dell'oleodotto Mantova Marghera DN10 in sede di intervento andranno verificate le fasce di rispetto previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte

4. 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. La perimetrazione del Centro Abitato riportata negli elaborati di P.I. e le stesse fasce di rispetto hanno valore ricognitivo, e saranno automaticamente adeguate in seguito a diversi provvedimenti amministrativi in merito. 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;
- 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 non comportino sopravanzamento verso l'origine del vincolo.

5. 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.

Le aree a verde privato individuate in ZTO diversa dalla zona agricola non concorrono a determinazione dei parametri edificatori previsti delle presenti NTO

6. Fascia di mitigazione

Sono ambiti posti a tutela e filtro fra l'edificato (esistente o di previsione) e gli elementi di potenziale disturbo, detrattori o conflitto (viabilità, insediamenti produttivi ecc..), Tali ambiti andranno piantumati con essenze arboree di alto fusto e regolarmente mantenuti, con passo e densità tali da garantire un adeguato filtro vegetale, (almeno doppio filare a scalare, con passo non superiore a ml 5,00), con l'utilizzo di essenze autoctone. Le aree potranno essere pubbliche o rimanere di carattere privato con obbligo convenzionato del loro regolare mantenimento. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle zone territoriali omogenee in cui ricadono.

7. Percorsi pedonali e ciclabili

Gli elaborati grafici di Piano indicano i principali percorsi ciclo pedonali Gli itinerari ciclopeditoni dovranno preferibilmente essere realizzati in sede protetta, eventualmente utilizzando anche percorsi alternativi (tracciati interpoderali, "caresoni" ecc.) rispetto alle indicazioni grafiche del Piano. Dove interni a zone di trasformazione andranno necessariamente inclusi nella progettazione (attuativa ed esecutiva) degli interventi per la parte di competenza.

8. Allevamenti zootecnici intensivi Il P.I. rileva a titolo ricognitivo gli allevamenti zootecnici intensivi presenti su territorio comunale. Per le distanze da rispettare da tali insediamenti valgono le norme di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012. Si richiamano le Linee Guida del Settore Urbanistica della Provincia di Padova in materia e in relazione agli impianti di agro energia della regione Veneto. Si applicano le norme di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con 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 dell'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". Si richiamano le norme e indirizzi riportati elab. 4.d - Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali.

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

Articolo 26 – Compatibilità geologica e compatibilità idraulica

Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi del D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni", in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Terreni idonei, (tav. 3 del PAT) In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio.

Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Terreni idonei a condizione: Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di intervento, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica ed idrogeologica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione. La capacità portante non elevata dei terreni non esclude che si debba ricorrere all'utilizzo di fondazioni profonde per interventi specifici.

Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato. Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza delle aree a deflusso difficoltoso in cui è necessario uno specifico studio per garantire la fruibilità delle opere in progetto.

in questi ambiti :

- va favorito il recupero di volumi di vaso che dovrà avvenire mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi.
- Fossi privati: i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione.
- Tombinature: in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai. In particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di vaso che di smaltimento delle portate.
- Opere pubbliche e infrastrutture: per le strade dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei

- rilevati.
- Piano imposta fabbricati: il piano di imposta dovrà essere posto a 20-40 cm più alto rispetto al circostante piano campagna. In alternativa i piani interrati saranno impermeabilizzati e le relative aperture dovranno essere posti a quota più elevata del piano campagna circostante.
- Pluviali: in linea generale dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche
- Corsi d'acqua consorziali: dovranno essere assoggettati ad autorizzazione, le modifiche della configurazione dei canali all'interno di una fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata arginale. E' opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua ai fini della maggiore separazione possibile. Nelle aree adiacenti agli scoli consorziali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di 5 m dal ciglio degli stessi o dall'unghia arginale verso campagna per il passaggio dei mezzi di manutenzione.
- Opere di urbanizzazione: la portata scaricata nella rete idrica esterna non dovrà essere superiore a quella corrispondente al terreno agricolo. Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo, prevedendo pavimentazioni esterne permeabili, ad esempio per le aree a parcheggio

compatibilità idraulica

Gli interventi di trasformazione sul territorio comunale sono soggetti alle indicazioni riportate alla VCI allegata al Piano.

In forza dell'aggiornamento di cui al Decreto Segretariale n. 8 del 30 gennaio 2014 dell'autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bachiglione in attuazione della D.G.R.V. 649/2013 sul territorio comunale non sono individuate o rilevate "zone di attenzione idraulica" del PAI

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T. e dovrà essere rdatto lo specifico studio ai sensi della Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009 e ss.mm.ii

Vanno garantite le fasce di in edificabilità per il rispetto fluviale ai sensi del R.DD n. 523/1904 e n. 368(1905 oltre alla L.R. 11/2004.

Si richiamano le prescrizioni di cui agli articoli 6 e 7 del Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale"

Articolo 27 – Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio

Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione e le procedure di controllo di impianti e/o sistemi fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, che di seguito vengono chiamati impianti.

In particolare sono regolamentati i seguenti impianti:

- Emittenti radiofoniche;
- Emittenti televisive;
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile;
- Ponti radio.

Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di

localizzazione e progettazione la salvaguardia e la godibilità dei monumenti, delle aree sottoposte a tutela paesaggistico/ambientale e delle aree attigue agli edifici esistenti sottoposti a protezione, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. Dovranno tener conto inoltre dell'esistenza di altri impianti circostanti che emettono onde elettromagnetiche.

I suddetti impianti, comprensivi di eventuali manufatti per l'alloggiamento delle apparecchiature, sono da considerarsi a tutti gli effetti impianti tecnologici e pertanto non sono soggetti agli indici edilizi ed ai parametri geometrici disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dal vigente Regolamento Edilizio;

A - Gli impianti possono essere installati:

- 1) Nelle zone produttive
- 2) Nei Piani Attuativi a destinazione Industriale, Commerciale o Artigianale
- 3) Nelle zone agricole
- 4) Nelle zone per attrezzature comuni purchè in aree ricadenti in proprietà comunali.

Gli impianti dovranno rispettare le seguenti distanze:

– **Distanza dalle strade:**

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

ml. 7,50 dalle strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

ml 10,00 dalle strade di larghezza superiore a ml 15,00

– **Distanza dai confini:** ml. 5,00

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

Articolo 28 -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 convenzionati 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 15% 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 27 - 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. 32.

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.1.1 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;
- 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;
- in zona agricola – Ambiti di riordino delle zone agricole, 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 altre 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.C.I. 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 30 -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 31 -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 32 - 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:

<i>indicatore</i>	<i>autorità preposta</i>	<i>misurazioni (UdM)</i>	<i>periodicità</i>
Aria			
Biossido di Zolfo	ARPAV, Osservatorio Regionale Aria, Dipartimento Provinciale Padova	specifiche secondo i limiti normativi	annuale
Ossidi di Azoto			
Ossidi di Carbonio			
Ozono			
Polveri sottili			
Idrocarburi policiclici aromatici			
Benzene			
Idrocarburi non metanici			
Piombo			
Biodiversità			
dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	comune	mq e ubicazione	annuale
funzionalità dei corridoi ecologici	comune		annuale
aree dedicate alla rete ecologica	comune	mq	annuale
Risorsa Acqua			
Livello di inquinamento da microdescrittori (LIM)	ARPAV	specifiche secondo i limiti normativi	annuale
Indice Biotico Esteso (IBE)			
Concentrazione di nitrati nelle acque superficiali			
Stato ecologico dei corsi d'acqua		Combinazione dei livelli di inquinamento dai	

		macrodescrittori chimici/microbiologici (KIM) e l'indice Biotico Esteso (IBE)	
altri dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	vari	varie	
Fonti di approvvigionamento potabili	Comuni	n.	
fonti di approvvigionamento industriale	Comuni	n.	annuale
episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	comune USL ARPAV	n. localizzazioni e caratteristiche	annuale
Suolo			
Consumo di Superficie Agricola Utile	Comuni	Ha	annuale
Infrastrutture/mobilità			
Trasporto privato			
offerta trasporto privato rete stradale	Comuni e Provincia	Km/tipologia stradale	
Incidentalità stradale	Direzione Sistema Statistico Regionale, Regione Veneto	n/100	
tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Comune Polizia Stradale	ubicazione e caratteristiche	biennale
Traffico Medio Diurno TDM	Comuni e Provincia	n. veic./tratta stradale	
Traffico Giornaliero Medio TGM	Comuni e Provincia	specifiche secondo i limiti normativi	
trasporto pubblico			
Offerta trasporto pubblico rete ferroviaria		Km	
Bacino utenza trasporto pubblico autocorse		n. ab	

Numero passeggeri autocorse		pass.	
Riempimento medio chilometro		pass./veh	
Altre infrastrutture			
Reti per la telefonia telematica	Comuni e Provincia	Km	
reti energetico ambientali		km	
rete ciclabile		km	
rumore			
classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti)	comune	localizzazione e descrizione delle aree	annuale
dati relativi alla rumorosità della strade in particolare vicine agli ambiti edificati ad uso residenziale	Comune ARPAV Provincia	localizzazione e descrizione delle aree	annuale
interventi di bonifica acustica	annuale	n. ubicazione tipologia	annuale
elettromagnetismo			
Sorgenti di inquinamento elettromagnetico e elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole etc.)	ARPAV, Enti Gestori	n. caratteristiche	annuale
inquinamento luminoso			
Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	Comune	n. ubicazione e caratteristiche	annuale
Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	Comune	n. ubicazione e caratteristiche	annuale
popolazione			
residenti	Comune	n.	annuale
alloggi sfitti - disabitati	Istat - Comune	n. caratteristiche	annuale
Attuazione sup. espansioni residenziali	comune	mq - mc	annuale
superficie urbanizzata	Comune	mq	annuale
Attività produttive			
“Equipaggiamento verde” delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, siepi, etc)	Comune	caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale vegetazione presente etc.) e	annuale

		qualitative (caratteristiche)	
aziende con sistemi di gestione ambientale	Comune	n., settore, tipologia %su totale	annuale
aziende e superfici ad agricoltura biologica	comune	ubicazione tipologia	annuale
Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Comune	mq	annuale
Energia			
consumi gas metano	ente gestore	mc/ab/anno	annuale
consumi energia elettrica	ente gestore	kwh/ab/anni	annuale
produzione locale da fonte di energia rinnovabile	comune Enti gestori	n. ubicazione tipologia kw/anno	annuale/ mensile
% raccolta differenziata	ente gestore	t/anno	annuale

TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 33 - Deroghe

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 80/01, 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 34 - 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..

Per i Permessi di Costruire rilasciati prima del 9/05/2012 (data di entrata in vigore del primo PI) con le prescrizioni relative all'obbligo di installare pannelli fotovoltaici per la produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa, è consentito che, in sede di agibilità, la presentazione della dichiarazione attestante l'avvenuta installazione, può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo del titolare del provvedimento edilizio e/o proprietario del fabbricato, da trasferire agli aventi causa, con il quale viene assunta l'impegnativa a provvedere all'installazione e definitiva messa in esercizio dell'impianto fotovoltaico entro il termine di anni 3 dal rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Articolo 35 - 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.