COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC – Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI – Piano degli Interventi - (agg. Var. da n.1 a n.13)

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

NTO – Norme Tecniche Operative

PI var. 13 adozione con DCC n.30. del 13.12.2018 approvazione con DCC n.08 del 23.02.2019

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo, pianificatore

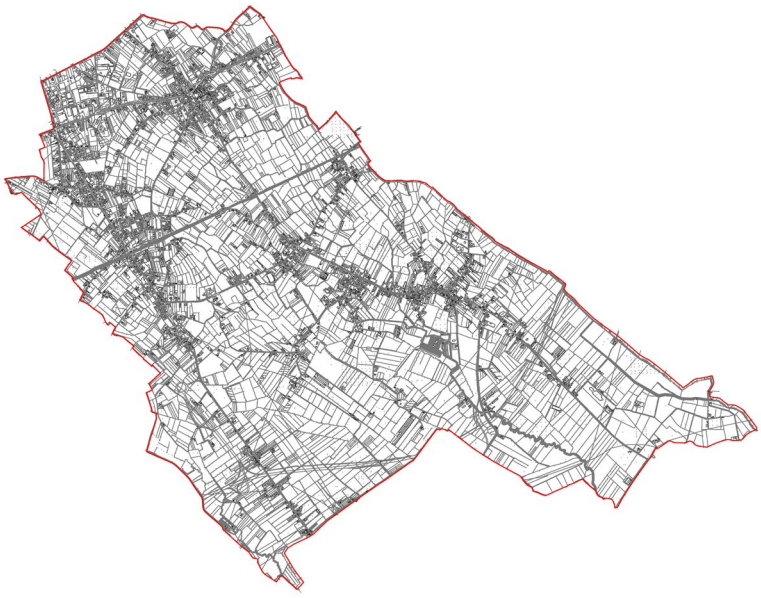
Paolo Furlanetto, urbanista

SINDACO
Paola Guzzo

SETTORE TECNICO
Roberto Veneziano

SEGRETARIO
Paola Gava

Godega di S. Urbano, febbraio 2019



COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

Provincia di Treviso

Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

NTO - NORME TECNICHE OPERATIVE

SOMMARIO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

PARTE PRIMA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1	FINALITA' E CONTENUTI DEL PI	Pagina 5
Articolo 2	ELABORATI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PI	Pagina 5

TITOLO SECONDO
DEFINIZIONI E METODIO DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 3	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI RIFERIMENTO	Pagina 7
Articolo 4	PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI ALLE DISTANZE	Pagina 10
Articolo 5	SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	Pagina 11

TITOLO TERZO
ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 6	ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA – GENERALITA'	Pagina 13
Articolo 7	VINCOLO PAESAGGISTICO - DLgs 42/2004 articolo 142	Pagina 13
Articolo 8	VINCOLO MONUMENTALE - DLgs 42/2004 - articolo 10	Pagina 14
Articolo 9	VINCOLO ARCHEOLOGICO - DLgs 42/2004 - articolo 142	Pagina 14
Articolo 10	IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904	Pagina 14
Articolo 11	IDROGRAFIA – ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004	Pagina 15
Articolo 12	VINCOLO SISMICO - ZONA 2 – OPCM 3519/2006	Pagina 15
Articolo 13	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI – PRESCRIZIONI TRANSITORIE IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA PER LE AREE COMPRESE ENTRO LA ZONA "P3" DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA LEGGE 267/1998 - LEGGE 365/2000 (P.A.I.L.)	Pagina 16
Articolo 14	VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs. 30.04.1992 n. 285 - D.P.R. 1.12 1992, n. 495 - D.M. 01.04.1968 n. 1404	Pagina 16
Articolo 15	FERROVIA - FASCE DI RISPETTO - DPR 753/1980	Pagina 17
Articolo 16	ELETTRODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008	Pagina 17
Articolo 17	GASDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 24/11/1984	Pagina 18
Articolo 18	CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934	Pagina 18
Articolo 19	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	Pagina 18

TITOLO QUARTO

MODI, TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO – DESTINAZIONI D'USO

CAPO I MODI DI INTERVENTO

Articolo 20 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI – EDIFICABILITA' Pagina 20
Articolo 21 INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) Pagina 20
Articolo 22 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) – PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU) Pagina 21
Articolo 23 PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO Pagina 22
Articolo 24 OPERE DI URBANIZZAZIONE Pagina 22
Articolo 25 PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI Pagina 23

CAPO II TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Articolo 26 FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO Pagina 24
Articolo 27 INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO - GRADI DI PROTEZIONE Pagina 25
Articolo 28 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE Pagina 32

CAPO III DESTINAZIONI D'USO

Articolo 29 DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO Pagina 32
Articolo 30 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI Pagina 33

PARTE SECONDA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

CAPO I AREE DI VALORE AMBIENTALE DA TUTELARE

Articolo 31 RETE ECOLOGICA LOCALE Pagina 35
Articolo 32 AREE D INTERESSE PAESAGGISTICO Pagina 36
Articolo 33 AREE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO RIFORESTAZIONE Pagina 37
Articolo 34 CORRIDOI ECOLOGICI, CUNEI VERDI E CONNESSIONI VERDI CON L'AMBITO EXTRAURBANO Pagina 38

CAPO III AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Articolo 35 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO Pagina 39
Articolo 36 FILARI, VIALI ALBERATI, QUINTE ARBOREE E ALBERI MONUMENTALI Pagina 39
Articolo 37 VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI Pagina 39
Articolo 38 AREE A VERDE PRIVATO Pagina 40

TITOLO SECONDO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

CAPO I COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 39 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO) Pagina 41

CAPO II ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Articolo 40 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI Pagina 42
Articolo 41 ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO Pagina 42
Articolo 42 ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE Pagina 45
Articolo 43 ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE Pagina 47
Articolo 44 ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI Pagina 48
Articolo 45 ZONE DR – ZONE SOTTOPOSTE A PIANO INTEGRATO CON DESTINAZIONE MISTA Pagina 49

CAPO III ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Articolo 46 ZTO D1 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, PER DEPOSITI E MAGAZZINI - DI COMPLETAMENTO Pagina 51
Articolo 47 ZTO D2 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, PER DEPOSITI E MAGAZZINI - DI NUOVA FORMAZIONE Pagina 52
Articolo 48 ZTO D3 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI Pagina 53

CAPO IV NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 49 ATTIVITA' PRODUTTIVE CON SCHEDA DI NORMATIVA (ex LR 11/1987) Pagina 54
Articolo 50 EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA Pagina 54

CAPO V TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 51 ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA Pagina 56
Articolo 52 SUDDIVISIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE Pagina 59
Articolo 53 ANNESSI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO Pagina 62

CAPO VI ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 54 ZTO F - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE Pagina 63

TITOLO TERZO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 55 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Pagina 65
Articolo 56 NFRASTRUTTURE VIARIE – VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE Pagina 66
Articolo 57 PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI FLUVIALI, MOBILITA' SOSTENIBILE Pagina 67
Articolo 58 ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - AREA INTERMODALE - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO, AREE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO Pagina 68

PARTE TERZA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

CAPO I INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI

Articolo 59	SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI	Pagina 69
Articolo 60	PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pagina 69
Articolo 61	CREDITO EDILIZIO	Pagina 71
Articolo 62	COMPENSAZIONE URBANISTICA	Pagina 72
Articolo 63	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ART. 6 LR 11/2004 - ACCORDI DI PROGRAMMA ART. 7 LR 11/2004	Pagina 72
Articolo 64	SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUEPAP)	Pagina 72
CAPO II	**MONITORAGGIO DEL PI**	
Articolo 65	MONITORAGGIO DEL PI	Pagina 73
CAPO III	**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**	
Articolo 66	EDIFICI IN CONFLITTO	Pagina 73
Articolo 67	ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI	Pagina 74
Articolo 68	PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI	Pagina 74
Articolo 69	RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	Pagina 75
Articolo 70	DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	Pagina 75
Articolo 71	MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA'	Pagina 76
Articolo 72	IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA, NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA	Pagina 76
Articolo 73	ACCORPAMENTO DI VOLUMI	Pagina 76
Articolo 74	COSTRUZIONE A CONFINE	Pagina 77

TITOLO SECONDO
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 75	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	Pagina 77
Articolo 76	MISURE DI SALVAGUARDIA	Pagina 77

TITOLO TERZO
DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 77	NORME ABROGATE	Pagina 77
Articolo 78	POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO	Pagina 77
Articolo 79	SANZIONI	Pagina 78
Articolo 80	NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	Pagina 78

PARTE PRIMA

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PI

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

2. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il piano degli interventi provvede a:
a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:
a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
A tale scopo, i contenuti del PI vengono classificati nei sistemi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Articolo 2 - ELABORATI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:
a) Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
b) Elaborati grafici che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:

b.1 Tavola 1 - PI intero territorio comunale - classificazione del territorio e azioni di piano, sintesi della zonizzazione, rete ecologica, ATO - scala 1:10.000;
b.2 Tavola 2 - PI intero territorio comunale - zonizzazione funzionale del territorio - scala 1:5.000;
b.3 Tavola 3 - PI tipi e modi di intervento - Zone significative - scala 1:2.000:

- Tav. 3.1. Zone significative: Godega - scala 1:2.000;
- Tav. 3.2. Zone significative: Campardo - scala 1:2.000;
- Tav. 3.3. Zone significative: Pianzano - scala 1:2.000;
- Tav. 3.4. Zone significative: Salvatoronda - scala 1:2.000;
- Tav. 3.5. Zone significative: Bibano-Borgo Nobili - scala 1:2.000;
- Tav. 3.6. Zone significative: Bibano - scala 1:2.000;
- Tav. 3.7. Zone significative: ZTO E4/4 - E4/5 - E4/6;

b.4. Tavola 4 - PI centri storici e zone di pregio paesaggistico e ambientale - scala 1:1.000;
c) Norme Tecniche Operative (NTO);
d) Repertorio Normativo (Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, Schede Normative puntuali);
e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
f) Registro dei Crediti Edilizi;
g) Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

2. I contenuti delle NTO, le indicazioni di cui agli elaborati grafici e quelle comprese nel Repertorio Normativo allegato alle NTO hanno carattere prescrittivo; i contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale hanno carattere in parte direttivo e in parte prescrittivo.
In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PI prevalgono nell'ordine:

- le Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio normativo;
- gli elaborati grafici;
- il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- la Relazione Programmatica.

3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del PAT e quella specifica operativa del PI.

4. Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del PI.
Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti NTO.

5. Il P.I. ha effetto - ai sensi della legislazione nazionale vigente ed in particolare della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, nonché della legislazione regionale vigente in materia ed in particolare della Legge Regionale 23 aprile 2004, n 11 e s.m.i - sull'intero territorio comunale, in ogni sua parte, in modo articolato a seconda delle zone e delle funzioni con esse compatibili, attraverso le NTO contenute nel presente testo.

6. Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modificazioni e negli ampliamenti di qualsiasi entità e natura, nonché nell'uso e nella trasformazione del patrimonio ambientale ed in ogni forma di intervento che abbia effetti di carattere territoriale ed urbanistico, devono essere rispettate le prescrizioni generali e particolari di seguito riportate.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI RIFERIMENTO

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri e agli indici di seguito definiti.

a) Superficie territoriale (St): corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.C. si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo. Deve intendersi la superficie catastale o derivante da rilievo topografico misurata al netto delle sedi destinate alla viabilità di P.R.C. Viene espressa in Ettari (Ha).

b) Superficie fondiaria (Sf): corrisponde ad un'area appartenente ad una Zona Territoriale Omogenea sulla quale il P.R.C. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Essa è rappresentata dalla superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, ecc.), nonché delle superfici destinate a standards urbanistici, misurata in proiezione orizzontale. Sono comprese nel computo della superficie fondiaria, anche agli effetti del rapporto volumetrico, le aree di proprietà gravate da vincolo stradale, idrogeologico, ecc.. Viene espressa in metri quadrati (mq.).

c) Superficie utile (Su): corrisponde alla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne e ascensori, logge - per la parte rientrante oltre la profondità di ml. 1,50 - e balconi. Viene espressa in metri quadrati (mq.).

d) Superficie coperta (Sc): corrisponde alla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, i portici e le tettoie dal limite esterno della pilastratura di sostegno. Non concorrono alla sua formazione gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a ml. 1,50, nonché le scale aperte. Viene espressa in metri quadrati (mq.).

d1) Superficie Netta di pavimento (Snp): per superficie netta di pavimento si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

La Snp non comprende:

a - la superficie destinata a posti auto coperti nonché la superficie delle corsie d'accesso e di distribuzione agli stessi, fino ad un massimo di mq 25;
b - le superfici dei piani interrati;
c - le scale interne ed esterne;
d - la superficie delle logge con due o tre lati chiusi fino ad una profondità massima di ml 1,50: oltre è computata per la parte eccedente;
e - i portici fino ad un massimo del 25% della Sc;
f - i soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
g - i sottotetti non praticabili e quelli praticabili per la parte inferiore a ml 1,80 di altezza;
h - i volumi tecnici;
i - le parti comuni condominiali;
l - le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;
m - gli scomputi definiti da apposita legislazione.

Viene espressa in metri quadrati (mq).

d2) Superficie Lorda di pavimento (Slp): è la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio, con riferimento alle disposizioni di cui alla LR 50/2013.

e) Superficie minima di intervento – Unità minima di intervento: viene così definita l'area minima richiesta per ogni intervento urbanistico preventivo, sia di iniziativa pubblica che privata (S.M.I.) e per

ogni intervento edilizio diretto (U.M.I.). Nel caso di intervento urbanistico preventivo la superficie minima di intervento si intende quella delimitata da quattro strade o da diverse destinazioni di zona o quella indicata con apposita simbologia nelle tavole di P.R.C..

f) Progettazione unitaria (P.U. - ambito "U"): viene cosi definita l'area minima richiesta per interventi edilizi e/o urbanistici che abbisognano di progettazioni unitarie, indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o preventivo. In tali aree l'esecuzione delle opere può essere eseguita per stralci. Le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi diretti. La progettazione unitaria, così concepita, sarà recepita dall'organo competente che la considererà base per le necessarie richieste ed attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

g) Volume lordo (Vl): ai fini urbanistici per il calcolo degli standards di cui agli articolo 31 della Legge regionale n. 11/2004, e di cui alla Legge 122/1989 il volume degli edifici è dato dalla somma di tutti i volumi emergenti dal piano di campagna, ottenuti dalla superficie coperta delle singole parti di edifici per la rispettiva altezza H. Al fine del calcolo del volume lordo l'altezza H corrisponde alla differenza fra la quota del piano di campagna e quella dell'estradosso del solaio di copertura. Qualora la copertura non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo estradosso.

h) Volume degli edifici (V): è la somma di tutti i volumi utili (ottenuti dal prodotto fra la superficie utile di calpestio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, e l'altezza netta dei vani) emergenti dal piano di campagna.
Sono inclusi nel calcolo del volume:
i sottotetti praticabili (usufruibile in quanto spazio vuoto) con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura superiore a ml. 1,80;
le parti aggettanti costituite da volumi chiusi;
le logge per le parti rientranti eccedenti i ml. 1,50;
i porticati che aggettano dalla sagoma volumetrica dell'edificio;
i locali seminterrati aventi quota dell'intradosso del solaio superiore a ml. 0,50 rispetto al piano di campagna e solo per la parte superiore a detto limite.
Dal computo si devono ritenere esclusi:
i volumi tecnici;
i locali seminterrati ricadenti all'interno del sedime dell'edificio aventi quota dell'intradosso del solaio non superiore a ml. 0,50 rispetto al piano di campagna;
i sottotetti aventi altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura fino a ml. 1,80;
le logge rientranti fino alla profondità di ml. 1,50;
i porticati ad uso pubblico e tutti i porticati purché ricavati all'interno della sagoma volumetrica dell'edificio e per una dimensione massima pari al 10% della superficie coperta dell'intero edificio.
Viene espresso in metri cubi (mc.).

i) Volumi tecnici (Vt): sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
Sono considerati "volumi tecnici" il volume del tetto, se non abitabile o praticabile, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.
Non sono invece da intendersi come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

l) Altezza degli edifici (H): corrisponde alla differenza fra la quota del piano di campagna e quella dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile o praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
Al fine della determinazione dell'altezza di cui alla presente definizione, non costituiscono "piano" i sottotetti aventi altezza netta < a ml 1,80
Viene espressa in metri lineari (ml.).

m) Piano di campagna: è la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche prodotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

n) Indice di copertura (C): é il rapporto percentuale tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente.
Viene espresso in mq/mq.

o) Densità territoriale (It): corrisponde al rapporto tra la somma dei volumi di tutti gli edifici esistenti e ammissibili e la superficie territoriale sulla quale insistono.
La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo e si esprime in mc/mq.

p) Densità fondiaria (If): é il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
La densità edilizia fondiaria si applica nelle zone a intervento edilizio diretto e si esprime in mc/mq.

q) Numero dei piani (P): corrisponde al numero dei piani fuori terra dell'edificio, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano qualora siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso una insindacabile unità.

r) Distacco tra gli edifici (Df): corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal successivo art. 4, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
Viene espressa in metri lineari (ml.).

s) Distanza dai confini (Dc): corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i confini di proprietà in ogni sua direzione. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici corrispondente alla superficie coperta, rispetto al confine di proprietà.
Viene espressa in metri lineari (ml.).

t) Distanza dai limiti di zona (Dz): corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed i limiti di zona territoriale omogenea. Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, in ogni direzione rispetto ai limiti di zona.
Viene espressa in metri lineari (ml.).

u) Distanza dalle strade (Ds): corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il confine degli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, banchine, scarpate di fossi, zone verdi, parcheggi, ecc.). Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici, come definito dal D. M. 1 aprile 1968, n. 1404.
Viene espressa in metri lineari (ml.).

v) Opere di urbanizzazione - la legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive e si servizio, a verde e a parcheggio.

v1) Opere di urbanizzazione primaria: in via generale corrispondono a:
le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, rilevando che l'entità minima prescritta di 1 mq per 10 mc è inerente ai parcheggi ad uso esclusivamente privato;
la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;

la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento urbanistico.

v2) Opere di urbanizzazione secondaria: in via generale corrispondono a:
gli asili nido e le scuole materne;
le scuole dell'obbligo;
i mercati di quartiere;
le delegazioni comunali;
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
gli impianti sportivi di quartiere;
i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
le aree verdi di quartiere.
A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal Pi nonché ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

w) Parcheggi – in conformità con la normativa regionale sono definiti i seguenti parametri.
Area Libera: s'intende la superficie scoperta del lotto ivi compresi l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali e le aiuole spartitraffico e di arredo postazioni per depositi di varia natura.
Parcheggio effettivo: s'intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione; l'area a parcheggio effettiva esclude, inoltre, ad esempio, lo spazio destinato ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alla postazione per i carrelli e depositi di varia natura; in pratica, quindi, il parcheggio effettivo, corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli.

Articolo 4 - PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI ALLE DISTANZE

1. Distanze minime tra gli edifici.

a. Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (ZTO A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
b. In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.
c. La disposizione di cui al secondo comma si applica qualora si abbia anche una sola parete o parte di parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti. Per pareti non finestrate la distanza minima è pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 3.00.
d. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri immobiliari; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

2. Distanze delle costruzioni dalle strade.

a. All'interno dei centri abitati e salvo specifiche disposizioni, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, intesa come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti, maggiorata di:
- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e i ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml15,00.

b. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
c. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di recupero.

d. Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti dalla data di adozione del PI, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
e. Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali o a fondo cieco, insistenti all'interno dei centri abitati, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00, dal ciglio della strada.
f. Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal DM 1 aprile 1968, n. 1404 e dal nuovo Codice della Strada i cui contenuti prevalgono, in ogni caso, in relazione alle strade di tipo A e D.

3. Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà.
a. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml.
b. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesista una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.
c. La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati di cui ai precedenti commi, previo accordo tra i proprietari confinanti risultante da atto notarile debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registi immobiliari.

4. Distanze minime dai confini di zona.
a. Al fine della determinazione della distanza tra fabbricati, i confini tra zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà.
b. Nel caso di confini tra zone residenziali, zone agricole, di rispetto stradale, produttive e fluviali, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.
Le distanze dai confini si misurano dal perimetro esterno della superficie coperta dell' edificio comprese eventuali pilastrature di portici o porticati.
La distanza dal confine si intende quella minima, misurata in ogni direzione, tra il perimetro esterno della superficie coperta dell' edificio ed il confine stesso.
Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due edifici sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto a).
E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
Sono ammesse deroghe alle distanze nel caso di Piano Urbanistico Attuativo PUA o di interventi sottoposti a obbligo di Progettazione Unitaria PU.

Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

1. All'entrata in vigore del PI ogni fabbricato esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica per le zone edificabili in genere o diverse figure geometriche per le zone agricole.

2. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo.

3. Per detti fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

5. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate

da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia. Per le zone agricole sono ammesse diverse figure geometriche.

6. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

7. Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità.

TITOLO TERZO

ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 6 - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA – GENERALITA'

1. Il PI recepisce i vincoli e le fasce di rispetto i cui contenuti, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli elementi della pianificazione territoriale di livello sovraordinato, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.

2. Nelle Tavole di PI sono riportate le zone vincolate e le fasce di rispetto:
- vincolo paesaggistico - area di tutela paesaggistica e usi civici - DLgs 42/2004;
- vincolo monumentale - DLgs 42/2004;
- vincolo archeologico e area di interesse archeologico - DLgs 42/2004;
- idrografia - servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904;
- idrografia - zone di tutela - articolo 41 LR 11/2004;
- pozzi di prelievo idropotabile - fasce di rispetto DLgs 152/2006;
- aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI;
- vincolo sismico - opcm 3519/2006;
- viabilità veicolare - fasce di rispetto - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992;
- ferrovia - fasce di rispetto - DPR 753/1980;
- vincolo tecnologico, comprendente elettrodotto, gasdotto, depuratore, ecc.;
- elettrodotto - fasce di rispetto - DM 29.05.2008;
- gasdotto - fasce di rispetto - DM 24.11.2004;
- cimitero - fasce di rispetto - TU leggi sanitarie RD 1265/1934;
- impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- depuratore - fasce di rispetto - L. 319/1976 - DGR 3733/1992.

Ed ancora:
- aree a verde privato;
- attrezzatura e impianti speciali;
- edificio e manufatto di valore storico-testimoniale, ancorché non vincolato.

Articolo 7 - VINCOLO PAESAGGISTICO - DLgs 42/2004 - articolo 142

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs medesimo.

2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

3. Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimi in queste aree è prescritto:
a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
d. l'uso di materiali e di colori tradizionali;
e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante.

4. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse, si prescrive quanto segue:
a) la tipologia strutturale ed architettonica dell'edificio deve risultare coerente con i caratteri del paesaggio;
b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento est/ovest; sono ammessi solo coppi di laterizio;
c) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali;
d) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali;
e) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di rame;
f) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggioli e terrazze.

5. Non è ammessa l'installazione di cartelli e insegne pubblicitarie, eccezion fatta per quelli espressamente consentiti dal "Prontuario".

6. In queste zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per limitate opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

7. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata o comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio.

Articolo 8 - VINCOLO MONUMENTALE - DLgs 42/2004 - articolo 10

1. Il PI individua gli edifici sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004.

2. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati devono comprendere anche la contestuale sistemazione delle aree scoperte pertinenziali.

3. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli edifici vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Articolo 9 - VINCOLO ARCHEOLOGICO - DLgs 42/2004 - articolo 142

1. Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario e/o al direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Comune ed alla della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

2. La mancata denuncia di cui al precedente comma 1, comporta la revoca del titolo abilitativo ad eseguire le opere, salvo ogni altra sanzione legale.

3. Soni riportati in grafia di PI anche alcune indicazioni di "siti di ritrovamento archeologico" e alcune tracce definite dal PTCP "segni superstiti dell'Agro Centuriato". Tali testimonianze presenti nel territorio comunale vanno salvaguardate e valorizzate.

Articolo 10 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904

1. Sono indicate in grafia di PI le acque pubbliche, con le relative fasce di rispetto, di tutela e di vincolo.

2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368, è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua.

3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso; sono ammessi. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.

4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.

Articolo 11 - IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004

1. Con esclusione delle aree urbanizzate e quelle ad esse contigue, definite dal PI, è istituita una fascia di tutela di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine dei corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 11/2004.

2. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.

3. La costruzione di nuovi edifici nella fascia eccedente ai ml 50 dall'unghia esterna dell'argine può essere assentita solo previo parere preventivo del competente ufficio regionale del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica.

4. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI, ed in particolare le considerazioni contenute nel parere sulla compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 1814/2007 e smi emesso dal Genio Civile Regionale di Treviso, con nota Prot. n. 113578/63.05 del 9 marzo 2012.

5. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

6. Nelle aree classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, ecc.); è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.

Articolo 12 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 - OPCM 3519/2006

1. Il territorio comunale è classificato sismico, in base alla D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, con i criteri generali di classificazione delle zone sismiche, allegati all'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e della mappa di pericolosità sismica su scala regionale di cui alla D.G.R. n. 71 del 22/1/2008, alla D.G.R n. 3274 del 04/11/2008 e s.m.i. ed ai cui contenuti va fatto riferimento.

2. Al fine di pervenire ad una microzonazione sismica del territorio saranno attuati i seguenti interventi:
- la raccolta delle indagini geologiche e geofisiche eseguite nei vari interventi edilizi ed urbanistici;
- l'inserimento in una banca dati delle indagini stesse;
- l'aggiornamento annuale dei dati e l'eventuale elaborazione cartografica al fine di giungere ad una microzonazione sismica del territorio sempre più dettagliata.

3. Ogni intervento edilizio dovrà essere preceduto da una specifica indagine geologica geotecnica e sismica secondo quanto previsto dalle NTC 2008.

4. Per le zone ricadenti nelle "Aree idonee a condizione", "instabili per azione sismica per cedimento e liquefazione", le indagini geognostiche relative ad edifici strategici e di particolare impegno costruttivo (maggiori di 3000 mc) dovranno contenere un adeguato approfondimento volto ad

escludere il pericolo di liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico. Per tutti gli altri edifici il sistema fondazionale dovrà essere opportunamente irrigidito allo scopo di contrastare eventuali fenomeni di cedimento.
5. si richiamano le direttive e le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità sismica redatte ai sensi della DGR n. 3308/2008 e quanto contenuto nel Parere sismico ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 3308/2008 emesso dal Genio Civile Regionale di Treviso con nota Prot. n. 108499/63.05 del 6 marzo 2012.

Articolo 13 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI - PRESCRIZIONI TRANSITORIE IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA PER LE AREE COMPRESE ENTRO LA ZONA "P1" - A PERICOLOSITA' MODERATA DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA LEGGE 267/1998 - LEGGE 365/2000 (P.A.I.L.) - Autorità di Bacino Nazionale dei Fiumi dell'Alto Adriatico

1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA di cui alla legge 267/98 e alla legge 365/2000.

2. Trattasi di aree classificate a pericolosità idraulica moderata "P1" nel PAIL e delle corrispondenti misure di salvaguardia.

3. L'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatico recepimento della relativa disciplina da parte del PI.

4. In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAIL suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

5. Si prescrive che, entro le aree classificate a pericolosità idraulica moderata "P1", che:
- le richieste di permesso di costruire per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni, in relazione alla loro dimensione e a giudizio del Comune dovranno essere accompagnata da apposito studio geologico-idraulico atto a dimostrare la sostenibilità delle opere previste;
- in tali ambiti sono da evitare, in ogni caso, piani interrati e seminterrati;
- vanno potenziate le opere atte al mantenimento delle superfici permeabili dei suoli, mantenuti in buona efficacia tutte le opere idrauliche, i canali e i fossi esistenti.

Articolo 14 - VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs. 30.04.1992 n. 285 - D.P.R. 1.12 1992, n. 495 - D.M. 01.04.1968 n. 1404

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o privati.

3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

7. Entro tali fasce saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), ad esclusione delle demolizioni e ricostruzioni.

8. All'interno dei Centri Abitati si applicano le Ds previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo D	Tipo E	Tipo F	Tipo G
Fuori dai centri abitati	60	40	30	30	20	20	10
Fuori dai centri abitati, ma entro le ZTO A, B, C, D, F, esistenti e previste (diverse dalle E)	60	20	15	15	10	10	10

9. Nelle aree ricadenti entro le fasce di rispetto stradale, come determinate dal nuovo Codice della Strada, possono essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, strutture a servizio della viabilità. E' ammessa la costruzione a titolo precario, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge statale e regionale in materia, degli impianti per la distribuzione di carburante secondo quanto stabilito dall'articolo 58 delle presenti NTO. Particolare attenzione dovrà essere posta, nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante; in particolare dovranno essere previste quelle soluzioni progettuali – mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di specie arboree come previste dal Prontuario e tali da attenuare l'impatto visivo dello stesso.

Articolo 15 - FERROVIA - FASCE DI RISPETTO - DPR 753/1980

1. Normativa di riferimento: Titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n° 753 con particolare riguardo agli articoli 40, 47, 49, 54, 58, 59.

2. La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria non deve essere inferiore a ml 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'articolo 60 del DPR n. 753/1980.

3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria delle aree edificabili adiacenti qualora classificate come tali dal PI.

Articolo 16 - ELETTRODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008

1. Sono riportati in grafia di PI i tracciati degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano le norme della legge 22 febbraio 2001, n° 36, del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008.

2. Nelle aree investite da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono consentite destinazioni d'uso residenziale, scolastica, sanitaria, ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

3. Per gli edifici residenziali esistenti, stabilmente abitati, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di servizi igienici, a condizione che gli interventi non comportino aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il vincolo.

Articolo 17 - GASDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 24/11/1984

1. Sono indicate in grafia di PI i tracciati dei gasdotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano in queste fasce le disposizioni specifiche di cui al DM 24 novembre 1984.

2. Ogni operazione diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli deve essere preventivamente autorizzata dall'ente gestore.

Articolo 18 - CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934

1. Normativa di riferimento: articolo 338 R.D. 1265/1934 – articolo 57 DPR 285/1990.

2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, al verde, ai parcheggi e agli impianti tecnologici.

3. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, la variazione di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della Snp o del volume esistente purchè non sopravanzi verso il fronte da cui si origina il rispetto.

4. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

5. Entro le aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriali possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Sono ammessi gli ampliamenti necessari alle attrezzature cimiteriali specifiche oltre ad essere consentita la realizzazione di parcheggi e strade di accesso a servizio del cimitero.

Articolo 19 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO – PRESENZA DI FONTI GENERATRICI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI

1. Per l'installazione e la gestione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si applicano de seguenti disposizioni:

- DPCM 08/07/2003;
- DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- LR 9 luglio 1993, n° 29.

2 La realizzazione degli impianti è soggetta alle procedure previste dal decreto legislativo n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche) e dalle norme di cui alla LR 23.10.2003, n. 23.

3. Tali impianti e le infrastrutture devono essere installati negli ambiti territoriali già compromessi dalla presenza di altri impianti, in coubicazione o condivisione di altre infrastrutture, nelle aree di proprietà comunale o comunque pubbliche e/o di uso pubblico destinate ad infrastrutture ed impianti tecnologici e nelle aree considerate idonee dal Comune sotto il profilo urbanistico - edilizio.

4. Per tali impianti i seguenti criteri prioritari:
a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in corrispondenza delle aree sensibili; su aree caratterizzate da particolare densità abitativa; in presenza di infrastrutture e servizi ad elevata intensità d'uso; in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;

b) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni e incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
c) escludere la localizzazione di impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni, oltre che in termini di consumo o alterazione delle risorse territoriali e ambientali;
d) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune e i soggetti gestori degli impianti.

5. Campi elettromagnetici: eventuali sorgenti emittenti dovranno rispettare quanto previsto dalla LR 03.06.1993, n. 27 e dalla LR 09.07.1993, n. 29, in materia di tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni. Recepimento del Decreto Interministeriale 10.09.1998, n. 381, recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana (intervallo di frequenza non superiore a 100 KHz e 300 GHz). Direttive regionali sull'installazione di stazioni radio base per la telefonia cellulare sono contenute anche nella Nota, Prot. 004406/20312 del 19.03.1999, della Direzione per la Prevenzione. Si richiama, inoltre, il DM 10.09.1998, n. 381, la DGR 29.12.1998, n. 5268 e la DGR 11.04.2000, n. 1526.

TITOLO QUARTO
MODI - TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO

CAPO I – MODI DI INTERVENTO

Articolo 20 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI - EDIFICABILITA'

1. L'attuazione del PI, avviene mediante:
a) interventi edilizi diretti IED;
b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004;
c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative, Progettazione Unitaria, UMI);
d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.

2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT trovano attuazione nel PI preferibilmente attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Per le zone residenziali attuate mediante *Perequazione Urbanistica*, valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli 66, 67, 68, 69 e 70.

3. La formazione di PUA può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal PI alla formazione di detti strumenti.

4. Nelle tavole di PI sono indicate le parti di territorio nelle quali vige uno strumento urbanistico attuativo approvato in attuazione del PRG previgente. I PUA di iniziativa privata, approvati in attuazione del PRG previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di stipula della stessa convenzione. Trascorsi tali termini, ai sensi dell'art. 20 comma 9 della LR 11/2004, rimane fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le volumetrie edificatorie e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate (art. 20 comma 10 della LR 11/2004).

5. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, il C.C. può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:
- al contesto;
- ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
- alla accessibilità;
- alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
- alle reti dei servizi.

6. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA la Snp o la Sc, calcolate in base agli indici territoriali previsti, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale o reale posseduta, salvo accordi diversi tra le stesse proprietà.

7. nel caso di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, l'indice di edificabilità (ovvero la capacità edificatoria massima ammessa e/o l'intervento puntuale di ampliamento/nuova edificazione attribuito), riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata a tali interventi, così come definiti nel Prontuario per la qualità architettonica.

Articolo 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.

2. In funzione degli specifici contenuti, i PUA sono formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in particolare tra quelli previsti dagli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria negli ambiti individuati dal PI, l'ambito territoriale del PUA può essere esteso anche a zone non soggette a intervento indiretto e ad aree non contigue. Tali aree di intervento possono essere definite con provvedimento del C.C..

4. L'attuazione dello strumento urbanistico può avvenire anche per stralci.

5. Rispetto alle previsioni del PI il PUA può prevedere precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso PUA e senza riduzione della superficie per servizi.

6. Il PUA di Iniziativa Pubblica può anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
a) la densità massima territoriale o fondiaria;
b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c) l'altezza massima degli edifici;
d) la lunghezza massima delle fronti.

7. Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche.

8. Il Comune può concedere la monetizzazione di una parte del verde pubblico attrezzato previsto all'interno del PUA, fino ad un terzo della quota minima prevista dagli standard di zona.

9. In riferimento alle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria quantificate nelle Schede Normative dei PUA, il Comune può concedere la riduzione della loro percentuale, fino al 4% (quattro per cento), previa monetizzazione della riduzione di tali superfici. In ogni caso, qualora il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree in relazione alla loro estensione, conformazione ed ubicazione, ne può richiede la monetizzazione.

10. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:
a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dagli articoli 30 delle presenti NTO;
b) per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 9 del DPR 380/2001.

Articolo 22 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un PUA e si configurano come:
a) attività edilizia libera;
b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001;
c) attività edilizia soggetta a SCIA.

2. Il PI, nelle Tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000, riporta le parti di territorio assoggettate a PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO e classificate come Unità Minime di Intervento (UMI) oppure "aree di progettazione unitaria" (PU),.

3. In tali ambiti, prima dell'approvazione del progetto di intervento diretto, è prescritta la formazione di un elaborato planimetrico esteso all'intera area, teso a favorire l'unità formale e funzionale dell'intervento, consentendo quindi l'individuazione di "parti funzionali" che possono essere attuate autonomamente.

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, può essere proposta da tutti gli aventi titolo e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante semplificata di cui al successivo articolo 78 delle presenti NTO.

5. Tutte le opere pubbliche, di cui è prevista la realizzazione all'interno delle UMI, devono essere eseguite dal soggetto attuatore con oneri a proprio carico, secondo un progetto dallo stesso predisposto e approvato dal competente organo comunale. Si applica in ogni caso l'articolo 32, comma 1, della LR 11/2004.

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinate da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata.

Articolo 23 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO

1. I progetti di Comparto Urbanistico, ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:
   a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
   b. non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
   c. rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.

2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

Articolo 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standards in mq/abitante sono le seguenti:

ZTO	Fa)	Fb)	Fc)	Fd)	Totale
A	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B,C1, E4	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C2	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D	=	=	10% di St	10% di St	20%
D *	=	=	=	=	100%
E	=	=	=	=	6,00

* per le zone destinate alle attività commerciali, della superficie lorda di pavimento
** interamente secondarie
- le aree di tipo Fa) e Fb) sono interamente secondarie
- le aree F relative alla zona agricola e alla ZTO A sono interamente secondarie
- le aree F relative alle ZTO D sono interamente primarie nelle zone sottoposte a IED e metà primarie e metà secondarie nelle zone sottoposte a PUA
- le aree di tipo Fc) e Fd) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

ZTO	Fc) primaria	Fc) secondaria	Fd) primaria	Fd) secondaria
B, C1, E4	10,00	10,00	=	7,00
C2	10,00	13,00	7,00	=

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono in ogni caso essere inferiori a:
a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

3. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del privato e cedute gratuitamente al Comune o destinate ad uso pubblico nelle zone soggette a PUA. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

4. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA o la PU.

5. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate.

6. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione dei principali standard.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.

Articolo 25 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

1. In generale gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di ml 2,50x5,00; nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00.

2. Ogni 50 stalli o frazione di 50 deve esserne previsto 1 riservato ai disabili, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,00 e ml 3,20x6,00 se in linea.

3. Nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie o nel caso di Variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i rapporti contenuti nella seguente tabella, salvo specifiche o più restrittive disposizioni normative di settore

DESTINAZIONE	**(AL) Area Libera**	**(SPE) Superficie Parcheggio Effettivo**	**POSTO AUTO**
Residenziale	1 mq/10 mc VL (**)		a) Nuova costruzione: minimo 1 coperto + 1 scoperto per ciascuna unità abitativa b) Interventi di recupero e VdU: possibilmente 1 coperto + scoperto per ogni unità abitativa.
Direzionale (*)	0,8 mq/mq SNP (**)	0,4mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Turistica-ricettiva-alberghiera (*)	2 mq/10 mc VL (**)	1 mq/10 mc VL (**)	minimo 1 ogni camera

Industriale - artigianale	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SNP (**)	5% SF	-
Commerciale all'ingrosso (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SNP (**)	10% SF ovvero 0,1 mq/mq SNP	-
Depositi e magazzini commerciali (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SNP (**)	5% SF ovvero 0,1 mq/mq SNP	-
Pubblici esercizi (*)	1 mq/mq SNP (**)	0,5 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Esercizi di vicinato (*) (<150 mq Sv)	1 mq/mq SNP (**)	0,5 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Grandi strutture di vendita settore alimentare e misto (*) (>1.500<15.000 Sv)		0,5 mq/mq SLP	-
Grandi strutture di vendita non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie (*) (>1.500<15.000 Sv)		0,5 mq/mq SLP	-
Medie strutture di vendita alimentare e misto (*) (>150<1.500 mq Sv)		0,5 mq/mq SLP	-
Medie strutture di vendita non alimentare generico a grande fabbisogno di superficie (*) (>150<1.500 mq Sv)		0,5 mq/mq SLP	-
Terziario diffuso non compreso nelle categorie precedenti (*)	0,4 mq/mq SNP	0,2 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
(*) uso pubblico (**) spazio di sosta e manovra			

4. Nel caso di impossibilità a garantire le quantità minime di cui sopra all'interno dell'ambito di intervento è ammesso il reperimento in aree esterne ovvero la monetizzazione sulla base dei costi reali di realizzazione o di importi tabellari stabiliti dal Comune.

CAPO II – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Articolo 26 - FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Le forme e le categorie di intervento edilizio previste dal P.I. sono le seguenti:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - ampliamento e nuova edificazione;
   - demolizione con ricostruzione
   - demolizione senza ricostruzione.

2. **Modalità di applicazione**:

a) Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del grado di protezione, come successivamente specificato.

b) Per tutti gli edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal P.R.C. in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

3. **Definizioni**:
valgono le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'articolo 3 del dPR 6 giugno 2001, n. 380, di cui all'art. 31 della L. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre si richiamano le seguenti ulteriori definizioni:
a) **Per rinnovo:** si intende ogni intervento sugli elementi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso.
b) **Per ripristino:** si intende ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.
c) **Per sostituzione:** si intende ogni opera atta a sostituire con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari.

4. Gli interventi dovranno comunque risultare sempre adeguati alla normativa antisismica di cui al precedente articolo 12 .

Articolo 27 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO - GRADI DI PROTEZIONE

1. I tipi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2011 e smi sono stati disaggregati per l'intero territorio comunale in cinque gradi di protezione secondo i seguenti modelli di intervento:
a) un modello restaurativo:
volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1, 2, 3, 4);
b) un modello innovativo:
inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto storico-ambientale (gradi 5A, 5B, 5C).

2. Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impianti edilizi ed alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).

3. Le aree di pertinenza, così come sopra individuate, dei fabbricati vincolati con gradi di protezione 1 – 2 – 3 – 4 non sono suscettibili di alcuna nuova edificazione. Sono possibili esclusivamente gli interventi di ampliamento ammissibili in relazione ai singoli gradi di protezione ovvero la nuova edificazione esclusivamente sulle aree individuate dal P.I.

4. I cinque gradi di protezione con indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

1 - Grado di protezione "1" (uno)
1.1) Caratteri dell'edificio:
Edifici di notevole valore storico, architettonico ed artistico monumentale, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.
1.2) Tipo di intervento – Restauro e risanamento conservativo:
L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una compatibile con quella originaria nel rispetto delle norme di zona. Ogni tipo di modifica deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico e ciò per quanto concerne sia l'impostazione generale delle varie operazioni, nonché le modalità e la metodologia d'intervento, sia l'adozione di soluzioni di dettaglio o le scelte materiche.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) conservazione integrale dell'impianto tipologico-distributivo complessivo con l'eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari;
b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali), degli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, del sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni: androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, incorporate, aperte e simili.

c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
d) mantenimento di archi e volte, con l'adozione di tecniche di rinforzo che non ne alterino la fisionomia complessiva;
e) mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
f) mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;
g) conservazione delle coperture a falde, inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
g) conservazione e ripristino degli spazi liberi di pertinenza (corti, broli, giardini, parchi, ecc.) secondo i disegni originari;
h) mantenimento e ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
l) richiesta del preventivo assenso del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, sulle scelte materiche, formali e cromatiche relative agli elementi aggiunti, decorativi o funzionali.
1.3) Sono inoltre consentiti:
a) il mantenimento di altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia previo parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.;
b) la realizzazione di bagni, servizi igienici, cucinini, corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,00 anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata, previo parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.;
c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore), qualora non alterino l'assetto distributivo originario;
d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;
e) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
f) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri solai lignei solo a fronte di imprescindibili esigenze di carattere tecnico.
1.4) Sono vietati:
a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
d) l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili;
e) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
f) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
g) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

2 - Grado di protezione "2" (due)
2.1) Caratteri dell'edificio:
Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio senza tuttavia investire la totalità dell'organismo.
2.2) Tipo di intervento – Restauro e Risanamento conservativo.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) la conservazione integrale dell'impianto tipologico distributivo complessivo con l'eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari;
b) conservazione, ripristino e/o restauro dell'impianto originario verticale (muri di spina e perimetrali, elementi portanti verticali e murature) e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno); degli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto

significativi, nonché dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio (androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, incorporate, aperte e simili).

Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;

c) l'eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;

d) il mantenimento di archi e volte, con l'adozione di tecniche di rinforzo che non ne alterino la fisionomia complessiva;

e) il mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;

f) il mantenimento, con restauro e pulizia delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;

g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;

h) conservazione e ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto, brolo, giardino, parco;

i) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;

l) la richiesta del preventivo assenso del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, sulle scelte materiche, formali e cromatiche relative agli elementi aggiunti, decorativi o funzionali.

2.3) Sono inoltre consentiti:

a) il mantenimento di altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia, previo parere del responsabile del settore dell'U.L.S.S.;

b) la realizzazione di bagni, servizi igienici, cucinini, corridoi di lunghezza superiore a mt. 8,00 anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata, previo parere del responsabile del settore dell'U.L.S.S.;

c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore), qualora non alterino l'assetto distributivo originario;

d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;

e) l'apertura di nuovi fori su facciate interne, nel rispetto assoluto degli elementi originali e senza introduzione di elementi in stile;

f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;

g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri solai lignei solo a fronte di imprescindibili esigenze di carattere tecnico.

2.4) Sono vietati:

a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;

b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;

c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;

d) l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili;

e) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;

f) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;

g) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

3 - Grado di protezione "3" (tre)

3.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, dei quali è prevista:

- la conservazione di tutti gli elementi strutturali esterni appartenenti all'impianto d'epoca e di quelli interni qualora rivestano valore architettonico.

Per essi si dovranno rispettare integralmente le disposizioni specifiche che seguono:
Essi sono assoggettati a conservazione integrale di quelle porzioni strutturali esterne ed interne che possono essere individuate, come appartenenti all'impianto originario pur avendo l'edificio subito modificazioni anche profonde sia interne che esterne. Tali porzioni dovranno essere mantenute, restaurate o ripristinate con assoluto rispetto dell'integrità degli elementi originali e senza introduzione di elementi falsi o deturpanti.
3.2) Tipo di intervento – Ristrutturazione edilizia "leggera":
È prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazione di volume e/o di superficie lorda. Per gli edifici in zona agricola, soggetti a tale grado di protezione sono comunque ammessi gli ampliamenti previsti dal Pi in area agricola, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, che non modificano la sagoma volumetrica globale dell'edificio esistente.
È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente.
La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari, limitatamente a quelle porzioni dell'edificio, o degli edifici, per le quali è riconoscibile l'appartenenza agli andamenti originari;
b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali) e del sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali significativi (androni e scale). Il mantenimento va limitato alla porzione d'epoca mentre la porzione di completamento dovrà essere realizzata con impiego di materiali coerenti ma non in stile.
Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;
c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
d) il mantenimento o, se necessario, la ricostruzione di archi e volte, con l'adozione di tecniche che non ne alterino la fisionomia complessiva;
e) il mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
f) il mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;
g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
h) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
i) la richiesta del preventivo assenso del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, sulle scelte materiche, formali e cromatiche relative agli elementi aggiunti, decorativi o funzionali.
3.3) Sono inoltre consentiti:
a) il mantenimento di altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia, previo parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.;
b) la realizzazione di bagni, servizi igienici, cucinini, corridoi di lunghezza superiore a mt. 8,00 anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata, previo parere del responsabile di settore dell' U.L.S.S.;
c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore);
d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;
e) l'apertura di nuovi fori su facciate secondarie dell'edificio, nel rispetto assoluto degli elementi originali e senza introduzione di elementi in stile;
f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri materiali, anche con modeste traslazioni di quota di imposta che lascino tuttavia invariati i rapporti prospettici.
3.4) Sono vietati:

a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
d) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
e) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
f) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

4 - Grado di protezione "4" (quattro)
4.1) Caratteri dell'edificio:
Edifici del tipo indicato 3.1 precedente e di cui si prevede la conservazione di tutti o parte degli elementi esterni.
4.2) Tipo di intervento – Ristrutturazione edilizia "pesante":
È prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensioni, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.
Nelle Zone A sono consentiti aumenti volumetrici del 20% del volume esistente per unità edilizia per un massimo di 150 mc. mentre nelle altre zone consentito l'ampliamento nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono, quale indispensabile adeguamento igienico- sanitario o funzionale.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari, limitatamente a quelle porzioni dell'edificio, o degli edifici, per le quali è riconoscibile l'appartenenza agli andamenti originari;
b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali). Il mantenimento va limitato alla porzione d'epoca mentre la porzione di completamento dovrà essere realizzata con impiego di materiali coerenti ma non in stile.
Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;
c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
d) mantenimento o, se necessario, la ricostruzione di archi e volte, con l'adozione di tecniche che non ne alterino la fisionomia complessiva;
e) mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
f) mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni a fresco;
g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
h) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
i) la richiesta del preventivo assenso del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, sulle scelte materiche, formali e cromatiche relative agli elementi aggiunti, decorativi o funzionali.
4.3) Sono inoltre consentiti:
a) il mantenimento di altezze utili e di rapporti tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia, previo parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.;
b) la realizzazione di bagni, servizi igienici, cucinini, corridoi di lunghezza superiore a mt. 8,00 anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata, previo parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.;
c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore);
d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;

e) l'apertura di nuovi fori nel rispetto degli elementi originali e senza introduzione di elementi in stile;
f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri materiali, anche con modeste traslazioni di quota di imposta, che lascino tuttavia invariati i rapporti prospettici;
h) in deroga, la demolizione e ricostruzione solo ed esclusivamente in presenza delle seguenti determinate condizioni:

- fregio stradale: 10 mt dalla strada,
- evidenti e documentate condizioni statiche precarie comportanti pericolo di crollo e incolumità pubblica, previa approvazione in Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 79 delle NTO.

4.4) Sono vietati:
a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
d) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
e) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
f) la costruzione di pensiline.

5 - Grado di protezione "5A" (cinque A)
5.1) Caratteri dell'edificio:
Edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche. La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree o per motivi di ordine storico-ambientale o igienico-sanitario.
5.2) Tipo di intervento – Demolizione senza ricostruzione:
Il volume demolito non è recuperabile, la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di concessioni edilizie relative all'area di pertinenza.

6 - Grado di protezione "5B" (cinque B)
6.1) Caratteri dell'edificio:
Edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano, oppure edifici in condizioni di degrado o di dissesto statico tali da non motivarne il recupero.
6.2) Tipo di intervento – Demolizione con ricostruzione:
Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile qualora l'intervento di ricostruzione avvenga all'interno delle sagome limite indicate nelle planimetrie di progetto del P.I. in scala 1:1000; in ogni caso è consentito un aumento di volume fino a 150 mc. per ogni unità edilizia per adeguamento igienico sanitario e funzionale nelle Zone A mentre nelle Zone B, C1 ed agricole nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono. Qualora non siano indicate tali sagome limite la demolizione e ricostruzione deve avvenire su sedime. L'altezza massima dovrà uniformarsi armonicamente alle altezze degli edifici adiacenti, o prossimi, appartenenti all'architettura minore e partecipi della formazione dell'ambiente.
L'area coperta dall'intervento di sostituzione, potrà subire un aumento massimo del 10% rispetto alla preesistenza, ove la riduzione d'altezza implichi una compensazione volumetrica; tale differenza di volume, evidentemente, può risultare non totalmente compensata dall'aumento volumetrico relativo all'aumento di superficie. Ove possibile, sarà sempre da perseguire la riduzione dell'area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree di parcheggio.
Ove l'intervento di sostituzione riguardi edifici situati all'interno delle cortine edificate, dovranno sempre essere favorite le soluzioni dalle quali possono derivare miglioramenti per le aree e i collegamenti interni, così da incentivare la riqualificazione delle porzioni costituenti l'intradosso delle varie aggregazioni edilizie.
Gli interventi di sostituzione, in quanto consentiti, dovranno essere informati a soluzioni architettoniche atte a favorire la formazione di condizioni di continuità ambientale, rispetto al contesto dell'architettura minore al cui interno l'intervento si colloca.
Le scelte dei materiali dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica e cromatica rispetto alle note prevalenti proprie dell'architettura minore.

7 - Grado di protezione "5C" (cinque C)

7.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici o parti di edificio che per la loro recente costruzione e/o consistenza volumetrica non sono proponibili alla demolizione e non hanno nessun carattere intrinseco ed ambientale.

7.2) Tipo di intervento - Ristrutturazione globale:

1) per il caso in cui il contrasto sia determinato da coloriture deturpanti, da opere di finiture, di completamento, accessorie, decorative e simili, sarà agevolato l'intervento volto a ricondurre lo stato di fatto a situazioni di equilibrio e di armonico rapporto con l'ambiente ciò attraverso il ridisegno delle facciate, la sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, il rifacimento della copertura, l'eliminazione di superfetazioni, ecc.;

2) per il caso in cui il contrasto sia determinato da ragioni di impianto tipologico, da impostazione spaziale o architettonica di fondo, così come dallo stato di conservazione o da motivi di decoro urbano, sarà favorito l'intervento di sostituzione informato ai seguenti principi di orientamento:

a) è consentito il recupero della consistenza volumetrica propria della preesistenza oggetto dell'intervento di sostituzione, sempreché la altezza sia mantenuta entro il limite rappresentato dall'altezza massima degli edifici assoggettati ai Gradi di protezione 2 e 3, situati in posizione più prossima rispetto all'intervento che si considera. L'area coperta dell'intervento di sostituzione potrà subire un aumento massimo del 10% rispetto alla preesistenza ove la riduzione d'altezza implichi la compensazione volumetrica che evidentemente può anche non risultare totale; è altresì consentito l'aumento del volume esistente, nelle Zone A, fino ad un massimo di mc. 150, mentre nelle Zone B, C1 ed agricola nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono;

b) dove possibile sarà sempre da perseguire la riduzione dell'area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree di parcheggio;

c) ove l'intervento di sostituzione riguardi edifici situati all'interno delle cortine edificate dovranno sempre essere favorite le soluzioni dalle quali possano derivare miglioramenti per le aree e i collegamenti interni, così da incentivare la riqualificazione delle porzioni costituenti l'intradosso delle varie aggregazioni edilizie;

d) gli interventi di sostituzione, in quanto consentiti, dovranno essere informati a soluzioni architettoniche appropriate, così da non risultare "in stile" ma da riuscire, per altro, armonicamente inserite nel contesto dell'ambiente edificato senza rinuncia ai caratteri della testimonianza del tempo presente;

e) le scelte dei materiali, dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica, cromatica, rispetto alle note prevalenti che concorrono alla definizione dei lineamenti fisionomici dell'ambiente.

Per quanto riguarda le modalità specifiche di disciplinamento degli interventi ammesse, dovranno essere seguite le disposizioni che regolano il Grado di protezione 4 con particolare riferimento ai punti 4.2 lettere e), g) ed i) ed alla voce 4.

8. grado di protezione uno è il grado superiore a tutti gli altri, il grado cinque A è inferiore a tutti.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori, escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.

I gradi di protezione inferiori ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori con la sola esclusione del grado 5A per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui con grado di protezione 1, 2, 3, e distacchi dai fabbricati come l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 N 1444 e dell'art. 23 della L.R. 61/1985.

È tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Sono ammesse modeste modifiche e ampliamenti contenuti entro i limiti volumetrici e planimetrici definiti dai rispettivi gradi di protezione.

Il sedime della nuova edificazione viene definito nelle planimetrie allegate alla scala 1:1000.

Gli ampliamenti ammessi dai gradi 4 - 5B e 5C dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, e i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

e sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

In relazione ai caratteri delle aree scoperte il P.I. individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute e sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizio.

Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella

quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.
È prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno, tetti di coppi laterizi, ecc.).
Per i gradi di protezione uno e due la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.
Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a concessione edilizia con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro; risanamento di edifici di cui ai gradi di protezione 1, 2, dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.
Modifiche di adeguamento:
a) ai gradi di protezione (con esclusione dei gradi 1, 2 e 5A) nel limite di un grado in più o in meno;
b) alle unità minime d'intervento;
c) agli ambiti dei piani attuativi;
non costituiscono variante al P.I. e diventano esecutivi con il voto di legittimità, ai sensi del successivo articolo 78.
Capitelli, elementi puntuali e lineari significativi abbattuti per esigenze di allargamento stradale o per costruzione di reti tecnologiche debbono essere ricostruiti o meglio ricollocati nell'ambito della zona preesistente.
Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni che dovranno ispirarsi alla tipologia originaria.

9. Nel caso di edifici situati nelle zone agricole soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, e 4, è vietata qualunque nuova edificazione a distanza inferiore di ml 20,00 dai suddetti edifici.

10. Distanze diverse sono ammissibili in presenza di progetto unitario esteso su tutti i mappali di proprietà comprendenti la residenza rurale e i relativi annessi rustici.

11. Gli spazi scoperti antistanti gli edifici di cui al nono comma del presente articolo, corti rurali, cortili, spazi di manovra, ecc. dovranno essere opportunamente piantumati con specie arboree tipiche della zona mantenendo e ripristinando elementi tipici quali fontane, selciati, elementi lapidei, ecc., caratteristici del sito.

Articolo 28 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

1. Le tavole del P.I. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e mediante la redazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata.

2. E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone con variante urbanistica ai sensi del successivo articolo 78.

3. Tali zone coincidono con le zone nelle quali è obbligatorio intervenire con la redazione di un Piano di Recupero sia di iniziativa pubblica che privata.

CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

Articolo 29 - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

2. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli SUA e nei progetti edilizi.

3. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici esistenti con destinazioni improprie rispetto alle norme della ZTO nella quale sono inseriti e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati ai successivi articoli 49 e 50.

4. Qualunque altro tipo di intervento negli altri edifici esistenti con destinazioni improprie deve preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio. Per tali edifici sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di If pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI, salve in ogni caso le previsioni di cui agli articoli 49 e 50 delle presenti NTO concernenti le attività produttive.

Articolo 30 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50 e dei contenuti e del Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013, recante i criteri per la pianificazione locale del settore commerciale, il PI provvede alla individuazione del Centro Urbano, così come previsto all'articolo 3, comma 1, lettera m), delle aree degradate e da riqualificare, delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
- Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
- Grandi Strutture di Vendita e Parchi Commerciali (articolo 19 LR 50/2012).

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

2. Valgono le disposizioni di cui all'art. 18 della LR 50/2012, con le integrazioni e i criteri di cui agli artt. 2, 4 e 5 del Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013:

a) ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

3. Per le ZTO A, B, C1, C2, D1, D2 e D3, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, nonché delle disposizioni contenute negli articoli 5, 6 e 7 del Regolamento n. 1.

b) ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

4. Nelle ZTO A e B in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata dall'articolo 25 delle presenti NTO. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la previsione degli standard a parcheggio anche in aree esterne alla zona di insediamento, ovvero la monetizzazione.

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

5. Le Grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente all'interno della Zto D3 appositamente e puntualmente individuate dal PI con apposita simbologia (GSV). Per tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 19 della LR 50/2012, con le integrazioni e i criteri di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 del Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013.:

6. Nell'ambito delle zto D3 e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso commerciali, di cui al presente articolo, anche le destinazioni complementari alle stesse, i servizi alle imprese, le attività ricettive, i pubblici esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, purchè ammesse dalle disposizioni comunali in materia.

7. Tutte le attività commerciali di cui al presente articolo non dovranno essere fonte di rumori, esalazioni, polveri e quant'altro possa essere motivo di danno o disturbo alle residenze ed altre attività contermini.

PARTE SECONDA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

CAPO I - AREE DI VALORE AMBIENTALE DA TUTELARE

Articolo 31 – RETE ECOLOGICA LOCALE

1. Con riferimento ai contenuti del PAT in materia di aree ad elevato valore naturalistico e in particolare di Rete Ecologica, sono riportati in grafia di PI in scala al 1:10.000:
- le aree di interesse paesaggistico;
- le aree da riqualificare attraverso riforestazione;
- i corridoi ecologici principali e secondari;
- i cunei verdi e connessioni verdi con l'ambito extraurbano.

2. Le aree comprese nella Rete Ecologica Territoriale costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare e i cui caratteri naturalistici-ambientali rappresentano un bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.

3. In tali aree sono previsti i seguenti interventi:
- sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi;
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

4. Gli interventi edilizi ed urbanistici non devono interrompere la continuità dei corridoi ecologici rappresentati da siepi, filari, alberature, corsi d'acqua, ecc, che connettono le diverse principali aree naturali e seminaturali del contesto.

5. Il PI, in coerenza con le Direttive e Prescrizioni del PAT, è orientato a sostenere il mantenimento degli assetti colturali tradizionali, con particolare riferimento alla organizzazione dei fondi agricoli, alle emergenze boschive, alle siepi e ai filari presenti lungo i corsi d'acqua e a margine delle coltivazioni, al fine di preservare gli elementi costitutivi degli ecosistemi presenti.

6. Nelle aree di interesse paesaggistico, nelle aree da riqualificare attraverso riforestazione, nei corridoi ecologici sono ammessi e nei cunei verdi:
a) la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione;
b) la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
c) la riqualificazione degli ecosistemi esistenti;
d) gli interventi che prevedano il potenziamento di filari e di macchia boscata e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
e) la realizzazione di siepi e fasce alberate e boscate;
f) gli interventi per il mantenimento dei prati;
g) la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

7. In queste aree sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2002 e smi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici, salvaguardando l'integrità fondiaria e ambientale.

8. In tali aree non sono consentite le attività di sbancamento, di terrazzamento ed altri movimenti di terra, ad eccezione di quelle necessarie per l'edificazione quando autorizzate in base ai criteri, di cui al seguente punto b, e di quelle necessarie alla realizzazione delle seguenti opere:
- interventi per la difesa del suolo ed in particolare gli interventi di manutenzione idraulica finalizzati alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture;
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete quali opere viarie, reti di trasmissione di energia e trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;
- le opere necessarie alla gestione e ritenzione delle acque per uso agricolo: stagni e vasche per la depurazione naturale delle acque di scarico;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili o di progetti complessi per il turismo sostenibile.

9. tutti gli interventi di trasformazione all'interno dell'area dovranno essere realizzati in modo da minimizzare gli elementi di "artificializzazione" e di favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali. Le recinzioni nelle aree costituenti la rete ecologica, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a ml 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata dotata di fondazioni interrate. Si veda anche quanto illustrato nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

10. Sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili.

11. In quanto aree inserite nella rete ecologica, si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale, aumentando le masse boscate anche in funzione della concreta attuazione del progetto di rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.

Articolo 32 - AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO

1. Nelle aree di interesse paesaggistico vanno salvaguardate le condizioni di naturalità presenti, vanno pertanto vietati tutti gli interventi che possano causare la frammentazione della core area con l'introduzione di elementi di antropizzazione.

2. Tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario dovranno essere accompagnati da misure compensative che dimostrino la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie, di qualità e connettività delle stesse.

3. Salvo per gli interventi di limitata entità per i quali si escluda un impatto significativo, quali ristrutturazioni o limitati ampliamenti di fabbricati esistenti, ovvero salvo motivata dimostrazione, è prescritto lo studio di incidenza, che dovrà considerare tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione previste e/o le eventuali alternative proposte. Prima dell'inizio dei lavori saranno messe in atto le opere necessarie per contenere rumori e polveri e durante i lavori saranno messe in atto misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di carburanti, lubrificanti e altre sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono comunque ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.

4. Nelle previsioni progettuali per recuperare e incrementare il verde ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibili inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non verranno utilizzate specie alloctone invasive.

5. Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica dei "Beni ambientali non architettonici" censiti nel territorio comunale, vengono definiti i seguenti gradi di protezione:

- GRADO DI PROTEZIONE 0:
  1. aree che per le proprie caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche non richiedono nessun vincolo e prescrizione e quindi rimangono sottoposte a trasformazione a regime ordinario.
- GRADO DI PROTEZIONE 1:
  1. aree parzialmente alterate che possono però essere recuperate per i loro valori ambientali, paesaggistici, culturali attraverso interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad eliminare i fattori causali di inquinamento o di degrado.
  2. Usi consentiti: agricolo; ricreativo; silvo-forestale.
- GRADO DI PROTEZIONE 2:
  1. aree che per le proprie caratteristiche ambientali, paesaggistiche e culturali richiedono interventi di mantenimento dei valori del paesaggio agrario tradizionale, degli elementi di interesse storico e dei lembi di vegetazione ripariale residua.
  2. Usi consentiti: agricolo; silvo-forestale; ricreativo.
- GRADO DI PROTEZIONE 3:
  1. aree che per le proprie caratteristiche ambientali, naturalistiche e paesaggistiche, individuate secondo i criteri di rarità, unicità, marginalità, qualità dell'habitat, sono sottoposte a massima tutela e ad interventi di carattere conservativo e di valorizzazione.
  2. Si tratta di aree residuali con elementi di naturalità, in buono stato di conservazione.
  3. In esse si trovano habitat botanici e faunistici, vegetazioni relitte di tipo ripariale.
  4. Usi consentiti: didattico scientifico; silvo-forestale; ricreativo.

2. Per ognuna delle aree censite nel territorio comunale come "Beni ambientali non architettonici" sono stati individuati:
- gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso la rimozione dei detrattori;
- gli interventi di valorizzazione attiva delle risorse ambientali esistenti.

3. Le suddette categorie di intervento sono descritte nel quadro sinottico dei "Beni ambientali non architettonici siti in Comune di Godega di Sant'Urbano" che costituisce parte integrante delle presenti Norme.

4. Nelle aree con grado di protezione 1, 2 e 3 è fatto obbligo di sottoporre i nuovi interventi a verifica di compatibilità ambientale.

Articolo 33 - AREE DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO RIFORESTAZIONE

1. Nelle aree riportate in cartografia di PI si devono prioritariamente indirizzare politiche di incentivazione per la riforestazione attingendo anche dagli stanziamenti previsti per il ripristino del paesaggio rurale (Piano Sviluppo Rurale).

2. In tali ambiti si dovrà essere assicurato il mantenimento e il ripristino delle strutture vegetali di cui al sussidio A delle NT del PAT.

3. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle buffer zones, conseguenti ad interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde, nelle aree pertinenziali alle strutture edilizie, in grado di garantire, mantenere e/o potenziare la funzionalità ecologica delle stesse.

4. Sono vietate:
- l'apertura di cave e discariche;
- l'insediamento di strutture produttive non agricole;
- il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale (ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agricola);

- le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.
- Nuove costruzioni residenziali;
- Nuovi ampliamenti residenziali superiori a 400 mc;

Articolo 34 - CORRIDOI ECOLOGICI, CUNEI VERDI E CONNESSIONI VERDI CON L'AMBITO EXTRAURBANO

1. Per tali strutture che formano la "Rete ecologica comunale" è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le formazioni vegetali lineari interpoderali.

2. I corridoi ecologici che costituiscono le "dorsali" della rete comunale e intercomunale, sono riferiti ai corsi d'acqua principali, alle relative aree arginali e ad altre aree adiacenti, per i quali è prescritto il mantenimento delle fasce vegetate esistenti, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici.

3. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità, così come previsto dal Prontuario.

4. I cunei verdi riportati in cartografia devono garantire delle fratture urbane al fine di evitare la saldatura definitiva del costruito. Il territorio compreso entro i limiti indicati dovrà essere progettato compatibilmente alle caratteristiche dell'ambito di appartenenza, recuperando tutte le valenze ancora esistenti (boschetti, parchi, aree verdi, ecc.), in modo tale da assicurare una continuità ecologica sia all'interno dell'ambito che tra ambiti limitrofi.

5. Le connessioni verdi rappresentano dei cunei di naturalità che penetrano all'interno delle aree urbane da un lato e dall'altro l'inizio di itinerari ciclo-pedonali nel verde extraurbano. In corrispondenza di esse devono essere garantite soluzioni progettuali che favoriscano il collegamento tra le aree edificate e le non edificate, mediante anche la realizzazione di siepi didattico-ricreative.

6. All'interno di queste aree vanno salvaguardati i seguenti elementi:
- percorsi ambientali, manufatti idraulici, ponti e passerelle pedonali e ciclabili;
- punti di accesso (porte), aree di sosta e parcheggi attrezzati;
- arginature e aree riparie;
- viabilità interpoderale.

7. Entro tali ambiti, per l'edificazione esistente, non sottoposta a "grado di protezione", sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Ampliamento, limitatamente alle case d'abitazione, fino a 800 mc.

8. Nelle zone che rientrano nei corridoi ecologici secondari si dovrà, ai fini di conseguire un corretto inserimento ambientale:
- mantenere, quanto più possibile, il verde esistente;
- curare in modo particolare nella progettazione i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni e realizzare le eventuali recinzioni di questi lati esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a ml 1,50, sostenuta da pali in legno e/o mascherata sui due lati con siepi di essenze arbustive scelte tra le specie locali;
- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura.

9. in generale è vietata:
- la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare;
- le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;

- gli impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche per pubblica utilità di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
- la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).

CAPO II – AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Articolo 35 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

1. In tutti i progetti edilizi ricadenti in aree caratterizzate dagli elementi paesaggistici di cui agli artt. 39, 40, 41 dovrà essere rilevato il verde esistente e opportunamente rappresentato su apposita planimetria, accompagnato da documentazione fotografica.

Articolo 36 - FILARI, VIALI ALBERATI, QUINTE ARBOREE E ALBERI MONUMENTALI

1. Gli elementi naturalistici individuati dal PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.

2. Tutte le scarpate dei fossi e dei canali dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

3. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone e alcuni ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde.

4. Nelle tavole del P.R.C. vengono individuati con apposita grafia i Monumenti Naturali Botanici (grandi alberi). Si tratta di beni naturali di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale biologica, salvaguardandone l'apparato radicale da manomissioni di qualsiasi genere che possano comprometterne la stabilità e lo stato sanitario.

Articolo 37 - VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI

1. Sono individuati nel PI alcuni ambiti e parti di territorio agricolo da qualificare come zone di tutela, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario ancora sufficientemente integro e dalla presenza di connotazioni morfologiche ed ambientali da tutelare e salvaguardare ed in particolare dalla presenza di corsi d'acqua, di particolari sistemazioni agrarie integre e di siti di valenza naturalistica.

2. Il progetto delle nuove edificazioni e le ristrutturazioni edilizie, ancorché ammesse, dovrà prevedere la sistemazione e l'inserimento ambientale delle aree scoperte, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive appartenenti alla flora locale su una superficie di almeno 2 mq per ogni mq di superficie coperta.

3. Il Comune considera tali ambiti prioritari per la realizzazione di itinerari ciclabili finalizzati all'accesso a riserve o zone di interesse naturalistico, a favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

4. In tali ambiti, il Comune prevede il miglioramento e l'incremento di quinte arboree e filari

stradali.

5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né delle peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.

6. Nelle zone di tutela del sistema ambientale, allo scopo di favorire la conservazione del paesaggio agrario, vigono i seguenti divieti:
a) l'estirpazione di siepi, alberature e altri elementi floristici di pregio;
b) interventi che modifichino il regime, il percorso e la composizione delle acque, fatta eccezione per quelli relativi ad opere di difesa idrogeologica, per il soddisfacimento di fabbisogni idropotabili, nonché quelli relativi alle attività agricole in atto.
c) il deposito di materiali a cielo libero;
d) l'installazione di cartelli pubblicitari;
e) la tombinatura dei fossi e dei canali non indispensabili alla funzionalità del fondo, anche quando il fosso o il canale si trovano in prossimità del limite con zone non agricole.

7. Lungo i corsi d'acqua o in aperta campagna è vietato l'uso di recinzioni continue con muretti e rete metallica; eventuali altre recinzioni dovranno permettere il passaggio della fauna.

Articolo 38 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per il loro contesto ambientale e paesaggistico e uso sono definite "verde privato" e sono destinate al mantenimento, al potenziamento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale

2. Tali aree, ricomprese all'interno delle diverse zone territoriali omogenee, spesso costituiscono pertinenze di edifici con grado di protezione e sono utilizzate a parco e giardino alberato. Devono pertanto essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi presenti, con contestuale mantenimento e valorizzati degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio.

3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali deposito attrezzi, piccole serre, autorimesse anche non in aderenza all'edificio ecc., con limite massimo di 50 mq di superficie coperta. Per questi volumi è consentito solo l'uso di materiali costruttivi quali il legno, il ferro, il vetro ed il laterizio intonacato o a faccia vista.

4. E' consentito il recupero dei volumi esistenti e legittimi, previa presentazione di PU esteso all'intero ambito di pertinenza.

5. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il loro recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso rustico a residenza.

6. Qualora s'intervenga negli appezzamenti e nelle parti dei lotti edificabili classificate a Parco Privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove specie arboree di alto fusto, scelte tra quelle elencate nel Repertorio Normativo e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PI, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie libera del lotto.

7. Deroghe alle disposizioni contenute nel presente articolo sono ammesse qualora previsto dalla specifica Scheda Normativa contenuta nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

TITOLO SECONDO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 39 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

1. Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO):
- "A" zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali;
- "B" zone residenziali di completamento;
- "C1" zone residenziali di espansione con edificazione preesistente;
- "C2" zone residenziali di espansione inedificate;
- "D1" zone per insediamenti industriali, artigianali, per depositi e magazzini di completamento;
- "D2" zone per insediamenti industriali, artigianali, per depositi e magazzini di nuova formazione;
- "D3" zone per attività commerciali e direzionali;
- “DR” zone soggette a piano integrato con destinazione mista;
- Attività produttive con scheda di normativa come da Legge regionale n° 11/87;
- Unità produttive con specifica normativa: da confermare; da bloccare o da trasferire;
- "E" aree rurali di primaria importanza agricola;
- "E4" nuclei residenziali in zona agricola;
- “D4” aree agro-industriali di nuova formazione.
- ”D4.1" area agro-industriali di completamento.

Zone a servizi:
- "Fa" aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura;
- "Fb" aree per attrezzature di interesse comune;
- "Fc" aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- "Fd" aree per parcheggi;
- “Fe” aree per attrezzature di interesse sovra comunale;
- “Ff” aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali di interesse pubblico.

2. Vengono pure individuati nelle tavole di PI:
   a) le zone per la viabilità stradale e ferroviaria e i principali percorsi ciclopedonali e ambientali;
   b) gli edifici e le aree soggetti a vincolo e a rispetto e/o tutela, in relazione a specifiche discipline di legge o di PI (rispetto fluviale e paesaggistico, vincolo monumentale, vincolo cimiteriale, tecnologico, infrastrutturale, militare e altri);
   c) le zone soggette a obbligo di PUA o a PU;
   d) le zone assoggettate a perequazione urbanistica;
   e) gli Interventi di perequazione urbanistica;
   f) le aree di perequazione urbanistica per la concentrazione dei servizi.

3. Il PI individua alcune parti di territorio che per caratteri tipo-morfologici o per contesti insediativi e infrastrutturali, rappresentano delle entità territoriali omogenee nel loro tessuto insediativo e da considerare quindi nella loro unitarietà e peculiarità, denominate zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO).

4. Le ZTIO possono comprendere insiemi di ZTO che nella loro unitarietà caratterizzano parti del tessuto insediativo avente connotazioni omogenee e nelle quali si riconosce:
   - la città storica;
   - la città consolidata;
   - la città di trasformazione.

5. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle tipologie e modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per ogni specifica ZTO.

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

Articolo 40 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.

1. Le zone residenziali "A", "B" e "C" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi. Su tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, fatto salvo quanto ulteriormente disposto al precedente articolo 29:

- Residenza, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attività commerciali ad esclusione di commercio all'ingrosso, attività direzionali, strutture ricettive, uffici sia privati che pubblici, servizi terziari (servizi sociali, ambulatori medici e dentistici) pertinenze residenziali (garage, tettoie, depositi, piscine private, impianti sportivi privati, cinema; garages e laboratori artigianali, nonché attività a carattere artigianale di servizio, compatibili con la residenza, previo parere del Settore Igiene Pubblica dell' ULSS. Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali non nocive e non moleste o negli edifici residenziali o in fabbricati propri, ma in questo caso a condizione che:
  - il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
  - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il tessuto edilizio dell'intorno;
  - le attività non rientrino fra le industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. 27/7/1934 n° 1265 e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
  - siano segnalate ed autorizzate dal Comune e dagli Uffici Competenti (U.L.S.S., ecc.) i relativi cambi del processo produttivo.

  Questi fabbricati devono essere realizzati con caratteristiche tali da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona.

2. Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni:

2.1. le attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extra urbano:

a) che producano rumore e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici, anche in funzione della Legge 26/10/1995 n° 447 e LR 10/05/1999, n° 21;
b) dove non siano individuabili, reperendole all'interno della superficie fondiaria, la quota del 10+10% di verde e parcheggi per i nuovi insediamenti e il 5+5% per i cambi d'uso assentibili.

2.2. le attività commerciali, gli ospedali e le case di cura, i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, gli allevamenti in genere, le industrie, le stalle e le scuderie, i pollai e le porcilaie, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, i laboratori di preconfezionamento di carni con l'utilizzo di carni vive.

3. I depositi, i magazzini all'ingrosso, le attività commerciali e le industrie già esistenti nelle zone residenziali possono essere conservati, ma, qualora demoliti, non potrà essere ammessa la ricostruzione. E' comunque ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi, miniappartamenti) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento concessionabile.

5. Gli alloggi monostanza sono ammessi esclusivamente nella nuova edificazione di alberghi o pensioni.

6. E' escluso qualsiasi tipo di deposito di materiali a cielo aperto.

Articolo 41 – ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

FINALITA' NORMATIVE E IDENTIFICAZIONE

1. Alle parti del territorio comunale definite come zone residenziali storiche si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo.

2. I perimetri dei centri storici, così come indicati nelle cartografie del P.I., coincidono con le zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

3. In queste zone sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso:

a) abitazioni ed annessi alla residenza: uffici pubblici e privati, studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
b) limitatamente ai piani terreni: negozi, botteghe artigianali ed artigianato di servizio, escluse attività quali autoriparazioni, carrozzerie ed elettrauto;
c) alberghi, pensioni, esercizi pubblici;
d) banche;
e) attività socio-culturali e ricreative.

ATTUAZIONE.
4. In queste zone, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto, eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del P.R.C. avviene:
- per ID riferito ad unità minima di intervento (UMI);
- per Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata;

secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:1.000 e 1:2.000.

5. L'ID, ove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una UMI ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera e/o cortina, almeno una unità edilizia autonoma, dotata cioè di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, ecc.).

6. In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità edilizia autonoma contigua a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

7. Nel rispetto di tutte le presenti norme, l'ID potrà consentire anche demolizioni**,** ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

8. I volumi precari condonati in centro storico ai sensi della Legge n. 47/1985 e della Legge n° 724/1994 e non classificati con il grado 5A dovranno essere prevalentemente accorpati all'unità edilizia principale.

9. L'ID si applica anche nelle nuove costruzioni nel caso in cui, l'indicazione della capacità edificatoria, inclusa all'interno delle sagome limite, non sia compresa in ambiti soggetti a PUA.

10. Sono definiti in grafia delle tavole di P.I. in scala 1:1.000 e 1:2.000 gli ambiti dei PUA e le UMI: esse, salvo diversa indicazione cartografica, sono da ritenersi coincidenti con la unità edilizia e devono in ogni caso essere estese ad edifici ed ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi. Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma ed a tutta altezza.

11. Pur essendo obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto unitario, è consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento.

12. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni di cui all'art. 21 della LR 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purché nella loro interezza.

13. Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

14. Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alla UMI e degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, secondo quanto previsto all'art. 14 della Legge 179/1992 e cioè che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purchè il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese del concessionario stesso, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni.

15. La cartografia del P.I. prescrive tutti ed i soli interventi ammessi, in relazione ai caratteri dell'edificio, attraverso gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 457, secondo i due modelli d'intervento indicati nel precedente articolo 27.

16. In ogni caso, tutti gli interventi possono aver luogo solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere rispettate anche dagli strumenti attuativi:
a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
b) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato od a calce;
c) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe con trattamento impermeabile trasparente;
d) divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici od in materiale plastico; serramenti metallici o in PVC potranno essere concessi per motivate ragioni tecniche esclusivamente su fori di dimensioni eccezionali;
e) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti e dei materiali di copertura, la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in coppi;
f) divieto di superfetazioni;
g) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse, ecc.) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati nel sottosuolo ed opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
h) dovrà far parte integrante degli elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

17. I nuovi edifici dovranno essere costruiti secondo le sagome limite appositamente indicate nelle tavole di P.I. in scala 1:1.000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente e ritenendo vincolanti per le sagome limite stesse l'orientamento e la forma prevalente applicando i seguenti indici e prescrizioni.

CARATTERI E PARAMETRI DELL'EDIFICAZIONE
Caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri della architettura tradizionale.
Altezze: non superiori a quelle degli edifici circostanti di valore storico-artistico, con grado di protezione 1, 2, 3. Ove sia indicata l'altezza all'interno della sagoma limite essa è da intendersi come altezza massima raggiungibile.
Superfici coperte: tali da permettere il conseguimento del volume accordato ma secondo la forma e l'orientamento delle sagome limite indicate nelle tavole di P.I. in scala 1:1.000.
Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:
1) dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di P.I. in scala 1:1.000. Negli altri casi pari a ml 5,00 fatto salvo l'eventuale rispetto degli allineamenti esistenti, comunque nel rispetto del Codice della Strada.
2) dagli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di P.I. in scala 1:1.000. Negli altri casi pari a ml 10,00 tra pareti finestrate antistanti e ml 5,00 da pareti cieche; è ammessa la costruzione in aderenza. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni ai sensi dell'art. 9 del D.M. n° 1444/1968 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
3) dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di P.I. in scala 1:1.000. Negli altri casi pari a ml 5,00. È ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a ml 5,00 previo accordo tra i confinanti, debitamente registrato e trascritto.
Sagoma limite: sono ammesse modeste traslazioni della sagoma limite all'interno dei mappali di proprietà per una migliore localizzazione di esse nel lotto o per problemi di inserimento rispetto all'edilizia esistente, ai confini ed alle strade.

EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE
18. Si tratta di edifici o parti di edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, situati all'esterno dei centri storici per i quali, attraverso i gradi di protezione, (codificati ai sensi del precedente art. 27 delle presenti N.T.O del P.R.C.) sono stati definiti i tipi di

intervento ammissibili.

19. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse per essi si fa riferimento alle norme di cui ai centri storici contenute nel presente articolo, con l'esclusione dei punti b) e d).

20. Tali edifici comprendono quelli vincolati e sottoposti a grado di protezione.

AREE A VERDE PRIVATO
21. In queste aree, individuate anche al di fuori delle zone A, non sono ammesse nuove edificazioni. Sono consentite: le strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, ecc.), quelle sportive di uso privato, prive di copertura, la piantumazione di siepi di specie arboree locali.

VIABILITA' NELLE ZONE "A"
22. Nelle tavole di P.I. viene indicata l'identificazione della viabilità a servizio della residenza e le rettifiche necessarie per eliminare strettoie ed elementi di pericolosità.

23. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo e possono essere modificate solo tramite strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso alla zona cui si riferisce la struttura viaria in oggetto.

ELEMENTI DI ORNATO NOTEVOLI
24. **Elementi lineari notevoli**. Il P.I. individua i muri di sostegno o di recinzione e gli elementi lineari notevoli da salvaguardare e restaurare o da demolire e ricostruire. Tali interventi vanno effettuati con l'impiego di materiali originari. E' possibile derogare all'altezza massima per le recinzioni prevista dal Regolamento Edilizio al fine di adeguare le nuove realizzazioni a quelle preesistenti adiacenti o contermini.

25. **Elementi puntuali notevoli**. Il P.I. individua gli elementi puntuali notevoli per i quali si prevede la conservazione con interventi di ripristino dei valori originari o la demolizione e ricostruzione, impiegando materiali e sistemi di restauro tali da garantire la salvaguardia fisica e funzionale dei medesimi.

Articolo 42 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq.

2. Per queste zone il P.I. prevede il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ottemperando alle indicazioni qualiquantitative appositamente espresse.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO
4. In queste zone il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

5. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità:
a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso quello di risparmio del consumo di suolo;
b) di risparmio energetico e qualità ambientale;

c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari.

7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della presente variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw.

8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni caso, non si potranno superare i tre piani fuori terra (escluso l'eventuale piano mansardato) e l'altezza massima di ml 10,50. Anche l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati.

9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n. 4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PRG solamente per la parte più favorevole all'attività edificatoria.

10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 4°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni.

11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al precedente comma 4°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 98 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO.

12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente. L'Amministrazione comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zto B, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

PARAMETRI URBANISTICI

13. In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: massima fino a 1,5 mc./mq.;
- altezza degli edifici: non superiore a ml. 9,50 ml.;

- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.

14. Nella zona individuata nella Tavola 3.3: Pianzano come zto B/45 e come zto B/46 il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che dovrà stabilire le eventuali quote perequative, ovvero la realizzazione e la cessione di opere di urbanizzazione da definire in sede di PUA o di P.U. e nel rispetto di quanto previsto nelle specifiche Schede Normative.

15. Nella zona individuata nella cartografia 3.2 Campardo come B/15.1 il permesso di costruire è subordinato alle seguenti ulteriori prescrizioni:
a) presentazione di progetto unitario comprensivo del parcheggio pubblico adiacente individuato come Fd/22,
b) realizzazione del parcheggio a scomputo oneri primari con cessione delle aree a titolo gratuito,
c) sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di cui alle lettere precedenti.

Articolo 43 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE CON EDIFICAZIONE PREESISTENTE

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO.
3. In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.

5. Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità:
a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso quello di risparmio del consumo di suolo;
b) di risparmio energetico e qualità ambientale;
c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari.

7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della presente variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw.

8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni caso, non si potranno superare i tre piani fuori terra (escluso l'eventuale piano mansardato) e l'altezza

massima di ml 10,50. Anche l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati.

9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n. 4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PI solamente per la parte più favorevole all'attività edificatoria.

10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni.

11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 74 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO.

12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente.

13. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zto C1, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

PARAMETRI URBANISTICI.
14. In queste zone si applicano i seguenti indici:
- indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq;
- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml;
- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.

15. L'eventuale ripristino di nuova capacità edificatoria (1,00 mc/mq) nella ZTO C1/104.1 è subordinato all'obbligo di realizzazione delle opere previste in quota parte dal secondo stralcio della ex C2 previgente. Tale zona sarà inoltre assoggettata all'istituto della perequazione urbanistica.

16. Nel caso di attuazione delle previsioni insediative previste all'interno della zto C1/20 il titolo abilitativo necessario sarà rilasciato previa presentazione degli approfondimenti geologico-sismici previsti dal parere della Regione Veneto – Genio Civile Treviso prot. n.81934 del 01.03.2016.

Articolo 44 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

1. Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO
3. In queste zone il P.I. si attua attraverso il Piano Urbanistico Attuativo.

4. Le aree da conferirsi al Comune per standard primari sono quelle previste dalle presenti NTO, con un minimo di 17 mq/ab. di aree per opere di urbanizzazione primaria di cui 7 mq/ab. da adibirsi a parcheggio e 10 mq/ab. a verde pubblico.
La cessione di tali aliquote al Comune unitamente a quelle relative alle OO.UU. secondarie e le eventuali monetizzazioni, viene effettuata con la convenzione allegata al PUA.

5. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi è definita dal PI, ai sensi e con gli effetti dell'articolo 17 della LR 11/2004 e successive modifiche.

6. Nelle zone di degrado come individuate dal P.I., qualora ci sia l'impossibilità di reperire all'interno degli stessi ambiti idonee aree a standard (parcheggio e verde), le relative superfici potranno essere realizzate in aree di proprietà già individuate a standard nel P.I. oppure monetizzate in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale vigente.

7. Per gli edifici ricadenti entro le zto C2, fatte salve le eventuali norme prevalenti dei PUA vigenti, valgono altresì le disposizioni contenute nei commi dal 6° al 12° del precedente articolo 43.

PARAMETRI URBANISTICI
8. Il P.I. per le zone non interessate dai Piani Urbanistici Attuativi già adottati o approvati, si attua applicando i seguenti parametri urbanistici:
- densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq;
- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml.
- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.

Articolo 45 - ZONE DR - ZONE SOTTOPOSTE A PIANO INTEGRATO CON DESTINAZIONE MISTA

1. Il P.I. individua con apposita grafia tali zone.

2. Si intendono derogate tutte le normative specifiche nei confronti delle zone ivi ricomprese e si determina quanto segue:
- sono zone speciali miste e al loro interno si applicano rispettivamente i seguenti parametri in rapporto alle destinazioni ammesse:

2.1. **Zona integrata del Capoluogo:**
- superficie territoriale mq 30.735;
- indice di cubatura 2 mc/mq;
- cubatura teorica mc 61.470;
- cubatura esistente mc 10.070;
- cubatura esistente confermata mc 7.418;
- cubatura residua edificabile mc 54.052.
  La cubatura residua edificabile viene suddivisa in percentuale nelle seguenti destinazioni: 20% residenziale pari a mc 10.820, 50% commerciale e direzionale pari a mc 27.026, 30% servizi pubblici e di interesse pubblico pari a mc 16.216.

2.2. **Zona integrata di Pianzano:**
- superficie territoriale mq 7.270;
- indice di cubatura 2 mc/mq;
- cubatura teorica mc 14.540;
- cubatura esistente confermata mc -;
- cubatura residua edificabile mc 14.540.

La cubatura residua edificabile viene suddivisa in percentuale nelle seguenti destinazioni: 60% residenziale pari a mc 8.724, 40% commerciale e direzionale pari a mc 5.816.

3. Tali zone vengono assoggettate alla preliminare predisposizione di un apposito Strumento Urbanistico Attuativo di coordinamento denominato "Piano integrato di coordinamento" assimilato al Piano Particolareggiato a seguito del quale sarà possibile il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni amministrative pertinenti.

4. Le indicazioni riportate nelle tavole di P.I. relative a percorsi pedonali e piazze pedonali hanno carattere prescrittivo e vanno adeguatamente sviluppate nei PUA, anche con i necessari aggiustamenti che non stravolgano le indicazioni del P.I.

5. L'indicazione in grafia di P.I. di "Sagoma Limite" ha il significato di involucro geometrico, tale indicazione, con gli eventuali adeguamenti in sede di PUA, prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

6. I parametri edificatori specifici per tali zone vengono stabiliti in:
- altezza degli edifici: ml 14.00;
- distanza dalle strade: ml 10,00;
- distanza dai confini: ml 5,00;
- distanza tra fabbricati: ml 10,00.

CAPO III - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Articolo 46 - ZTO D1 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, PER DEPOSITI E MAGAZZINI - DI COMPLETAMENTO

1. Sono le zone industriali ed artigianali esistenti ed in via di completamento.

2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 15% della superficie massima realizzabile nel lotto; un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura di 450 mc, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, armonicamente composta rispetto all'edificio principale.

3. Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD.1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle zto D qualora specificatamente individuate dal PI. In deroga a quanto previsto dal presente comma sono sempre consentiti i trasferimenti nelle zone D1 di attività già presenti nel territorio.

4. In tali zone tutti gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

5. In queste zone il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto e il relativo titolo abilitativo è subordinato alla migliore utilizzazione degli indici edificatori.

6. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
- indice di utilizzazione fondiario o di copertura: 6.000 mq/ha;
- superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
- superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha;
- altezza degli edifici: non superiore a ml 12,00, ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione.
- distacchi tra edifici e distanze: valgono le norme di cui al precedente art. 4 delle presenti NTO;

7. Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno piantumate utilizzando specie arboree ed arbustive secondo quanto riportato nel Prontuario e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

8. Una particolare attenzione deve essere riservata alla creazione di condizioni di vivibilità nelle aree interessate dalle funzioni abitative coordinate alle unità produttive. Così come è necessario concorrere al miglioramento dell'economicità, della sicurezza e della separazione dei flussi di traffico all'interno di tali zone.

9. Gli interventi edificatori possibili in tali zone devono essere caratterizzati da una qualità progettuale, dall'uso di materiali e dall'impiego di soluzioni tipologiche e costruttive che contribuiscano all'incremento del valore ambientale e strutturale dei luoghi.

10. La Zona D1/27 è dedicata all'attività esistente di Rottamazione.
In essa è ammessa l'edificazione solo per l'attività già insediata alla data di adozione del PAT con gli indici di utilizzazione indicati al precedente punto 6° e con le seguenti precisazioni:
a) l'area interessata dall'insediamento deve essere adeguatamente dotata di schermature perimetrali atte a mitigare l'impatto visivo e sonoro sull'ambiente circostante;
b) è fatto obbligo di realizzare fuori terra appositi serbatoi per gli oli esausti da ubicare in bacini di contenimento impermeabili;
c) vanno previste aree di stoccaggio per le batterie, opportunamente impermeabilizzate e protette dagli agenti atmosferici;
d) tutte le aree di lavoro devono essere impermeabilizzate.

11. Per la Zona D1/11b individuata nella tavola T3.2 si prescrive che nell'area così individuata è ammessa l'ubicazione unicamente di locali destinati a magazzino di stoccaggio o locali per servizi relativi alla azienda già insediata i quali non rechino fonti di rumore, esalazioni di polveri e fumi escludendo quindi da tali locali la produzione. Non dovranno quindi essere previsti impianti produttivi ed impianti tecnologici, centrali di aspirazione, impianti tecnologici al servizio dell'attività principale e similari.
E' fatto inoltre obbligo di realizzare una fascia di verde di profondità minima di ml 20,00 adeguatamente piantumata con doppio filare di alberature di specie ad alto fusto, così come individuata nelle tavole del P.I. per la mitigazione dell'impatto visivo e sonoro sull'ambiente circostante anche in relazione agli impianti produttivi esistenti.

Articolo 47 - ZTO D2 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, PER DEPOSITI E MAGAZZINI - DI NUOVA FORMAZIONE

1. Sono le zone industriali ed artigianali di nuovo insediamento. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 15% della superficie massima realizzabile nell'intera zona, un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura massima di 450 mc, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, armonicamente composta rispetto all'edificio principale.

2. Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD.1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle zto D qualora specificatamente individuate dal PI. In deroga a quanto previsto dal presente comma sono sempre consentiti i trasferimenti nelle zone D2 di attività già presenti nel territorio.

3. Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

4. Gli interventi edilizi devono essere necessariamente ricompresi all'interno delle apposite strumentazioni urbanistiche attuative di iniziativa pubblica, privata o mista, che provvederanno a curare le condizioni urbanistiche ed igienico-sanitarie necessarie alla realizzazione dei singoli impianti.

5. In tal modo risulteranno predisposte le necessarie infrastrutturazioni a rete, unitamente alle aree da destinare alle restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. Il perimetro per ciascun intervento urbanistico viene graficamente individuato nelle tavole di P.I. ma potrà, di volta in volta, essere variato da parte dell'Organo Competente in rapporto alle entità qualiquantitative manifestate da parte dell'iniziativa dei privati. Si intende con ciò possibile l'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone territoriali omogenee per stralci attuativi organici.

7. Il Piano Urbanistico Attuativo viene inteso corredato di apposita convenzione e dovrà prevedere lo standard di legge anche in funzione della percentuale di attività commerciali ammesse.

8. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
- indice di utilizzazione fondiario o di copertura: 5.500 mq/ha;
- superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
- superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha;
- altezza degli edifici: non superiore a ml 12,00, ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione;
- distanze tra edifici e distanze: valgono le norme di cui al precedente art. 4 delle presenti NTO;

9. Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone, secondo quanto previsto dal Prontuario e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.
Per la nuova Zona D2/2 è prescritta l'ubicazione del verde da realizzarsi prioritariamente nei pressi dell'albero individuato in cartografia e perimetrato da verde privato di rispetto.

10. Laddove ne ravvisasse la necessità il Comune ha la facoltà di individuare specifici ambiti di sotto-zona da destinare esclusivamente ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, caratterizzandoli in particolare nei confronti della creazione di un ambiente favorevolmente orientato ad ospitare la parte abitativa di tali unità produttive.

11. In ogni caso, all'interno di tali Zone Territoriali Omogenee sarà indispensabile pervenire ad un'elevata qualità progettuale, sia alla scala urbanistica che a quella edilizia, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, nonché delle valenze naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

12. Per le zto D2/2 e D2/2.1, sottoposte a obbligo di Progettazione Unitaria, le aree a standard Fd/17 e Fc/14, di superficie complessiva pari al 20% dell'intera Sf, saranno localizzate come indicato dal PI. Ogni lotto compreso nella PU partecipa in quota parte del 20% alle opere e agli standard in relazione alla dimensione dello stesso.

Articolo 48 - ZTO D3 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. Sono le zone commerciali e direzionali esistenti o di nuovo insediamento.

2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: attrezzature distributive a livello commerciale; depositi e magazzini; spazi espositivi e sedi per operatori economici; servizi ed uffici pubblici e privati; insediamenti terziari legati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizio alle imprese, agli enti pubblici ed ai privati; attrezzature commerciali caratterizzate da ampie superfici di vendita.

3. In tali zone è fatto divieto di realizzare insediamenti residenziali, con l'esclusione dell'alloggio del custode o del titolare di ogni attività, fino ad una cubatura abitativa massima di 450 mc.

4. E' fatto espresso divieto di localizzare in tali aree unità produttive estranee al comparto commerciale e direzionale; sono però ammesse attività artigianali di servizio quali officine di riparazione di autoveicoli con l'esclusione delle carrozzerie.

5. Le unità locali insediate o da insediare dovranno risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti.

6. In queste zone il P.I. si attua per Intervento Edilizio Diretto nel caso di aree già precedentemente edificate oppure attraverso apposito Strumento Urbanistico Attuativo - di iniziativa pubblica, privata o mista - qualora si tratti di aree inedificate o qualora indicato con apposita perimetrazione dal P.I..

7. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
- indice di copertura: 50%;
- superficie a parcheggio: 1.500 mq./ha;
- superficie a verde: 1.000 mq./ha;
- altezza degli edifici: non superiore a ml. 10,00;
- distacchi tra edifici e distanze: valgono le norme di cui al precedente art. 4 delle presenti NTO;

8. Le superfici da destinarsi a verde saranno assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone. Nell'ambito di tali zone commerciali e direzionali deve essere conseguita una particolare qualità progettuale in relazione alle caratteristiche innovative delle destinazioni e alle qualità naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

9. Prescrizione particolare per l'area D3/2 inserita all'interno della progettazione unitaria ("U"): per la eventuale nuova edificazione a destinazione commerciale/ direzionale è concesso l'uso delle aree a parcheggio individuate in zona Fd/19 anche al servizio delle stesse destinazioni d'uso. Le stesse potranno essere utilizzate per l'uso promiscuo ma convenzionate con l'A.C. che fisserà apposito regolamento e indennità compensativa.

10. In grafia di PI sono individuate le zto D3 per le quali sono ammesse oltre alle attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita, anche le grandi strutture di vendita, così come previsto ai sensi dell'art. 18 della LR 15/2004.

11. L'area D3/10.2 ha un indice edificatorio pari a 0,0 mq/mq. L'area è funzionale all'individuazione delle aree a standard per l'attuazione, mediante progettazione unitaria, della contigua zto D3/10.1

CAPO IV - NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 49 - ATTIVITA' PRODUTTIVE CON SCHEDA DI NORMATIVA (ex LR 11/1987)

1. Il P.I. recepisce parte delle schede di normativa già predisposte con apposita Variante urbanistica al previgente PRG ai sensi della Legge regionale n. 11/1987.

2. Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta perimetrata, nelle cartografie di P.I., con un'apposita grafia.

3. Sotto il profilo normativo: valgono le prescrizioni espresse dalle schede approvate con D.G.R. 525 del 06.02.1990; viene comunque ribadita l'estraneità dell'attività nei confronti della Zona Territoriale Omogenea all'interno della quale ricade fisicamente.

4. Ogni facoltà normativa viene pertanto assicurata solo con il permanere dell'attività specificata nelle schede di normativa, diversamente sarà obbligo del proprietario del fondo ricondurre le aree e gli immobili a destinazioni d'uso conformi alle specifiche normative di zona.

5. I contenuti cartografici della scheda normativa sono da considerarsi indicativi. Per tale motivo sono consentiti, ove possibile e nel rispetto delle distanze minime, modifiche distributive degli spazi esterni e modifiche della sagoma limite. Dette variazioni vanno preventivamente approvate dal Comune e successivamente recepite in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 50 - EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

1. Gli edifici esistenti destinati alla produzione non ricadenti in zona propria, vengono individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.I.

2. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:
2.1. Per gli edifici esistenti che ospitano **attività da confermare**:
- Ampliamento una-tantum, anche su più piani, come definito nella scheda tecnico-normativa redatta alla scala 1 : 2000 allegata alle presenti NTO.
- L'ampliamento di cui al comma precedente potrà essere concesso nel rispetto del comma 3° del precedente art. 49 comma 4° con la precisazione che l'indice di copertura complessivamente (esistente + ampliamento) non potrà superare il 60% della zona di pertinenza individuata nella scheda tecnico-normativa di cui al comma precedente.
- Il rilascio della concessione è subordinato alle seguenti prescrizioni:
  a) l'area di pertinenza dovrà essere sistemata a verde e parcheggio secondo le quantità indicate nella scheda tecnico-normativa, a tal fine in sede di richiesta di concessione dovranno essere allegati appositi grafici e relazione tecnica illustrativa sulle modalità di sistemazione, sui materiali impiegati e sulle piantumazioni da effettuarsi nel rispetto del Prontuario allegato del P.I.;
  b) in ogni caso si dovranno usare materiali e tecniche costruttive che consentano l'integrazione nell'ambiente circostante;
  c) l'intervento architettonico dovrà ricomprendere anche il fabbricato esistente per dare vita ad un organismo edilizio omogeneo; l'ampliamento non potrà pertanto configurarsi come edificio

a sè stante;

d) ogni facoltà normativa viene assicurata con il permanere dell'attività specificata nelle schede tecnico-normative nel principio per cui non deve essere peggiorata la situazione esistente per quanto riguarda i parametri ambientali.

- Per quanto riguarda i seguenti parametri: altezze - distanze dalle strade - distanze dai confini - valgono le norme specifiche delle zone in cui tali edifici ricadono salvo quanto eventualmente prescritto nella scheda tecnico-normativa.
- Sono ammesse eventuali modeste modifiche al sedime di ampliamento indicato nella scheda tecnico normativa in sede di progetto esecutivo.

2.2. Per gli edifici esistenti che ospitano **attività da bloccare**:

- Accorpamenti dei volumi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
- Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+1.00 m) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie.
- Sono altresì ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
- Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti norme di attuazione e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.
- Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela dell'ambiente e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

2.3. Per gli edifici esistenti che ospitano **attività da trasferire**:

- Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al trasferimento dell'attività. Saranno comunque consentiti gli interventi di adeguamento alle normative tecniche igienico-sanitarie e di sicurezza e la manutenzione ordinaria.

3. Modalità di intervento

- Per "ditte esistenti" corrispondenti alle attività da trasferire, si intendono quelle insediate alla data di adozione della 1° Variante al previgente P.R.G.
- E' vietato, a seguito di trasferimento delle ditte suddette il subentro di altre ditte che svolgano attività non compatibili con le norme di zona. Il trasferimento va segnalato al Comune.
- Nei casi di cui al punto 2.1), 2.2) e 2.3) del presente articolo devono essere segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.
- Gli interventi di cui al presente articolo punto 2.1), saranno soggetti alla convenzione con il Comune allegata alle presenti NTO.
- Qualora si procederà al trasferimento delle attività svolte negli edifici di cui ai punti 2.1), 2.2) e 2.3) ad eccezione degli impianti ubicati in zona "E", qualsiasi intervento di trasferimento è subordinato all'esistenza di un piano urbanistico attuativo redatto ed approvato ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche nel caso si demolisca e si recuperi l'intera volumetria esistente, mentre si interverrà con concessione singola se la volumetria realizzata rispetterà un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq.; qualunque intervento diretto sarà comunque autorizzato soltanto dopo l'adozione di un Progetto unitario dell'area sempre nel rispetto degli standard previsti dal PI e dalla L.R. 11/2004.
- Il complesso delle operazioni dovrà formare oggetto di specifica convenzione; tale convenzione dovrà prevedere tempi, modalità e garanzie per il trasferimento di tutte le attività produttive esistenti.
- Le norme e le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle relative alla zona omogenea nella quale ricadono i fabbricati in oggetto.
- Comunque, nel caso si assoggetti l'intervento di ristrutturazione a piano attuativo l'indice di copertura non potrà superare il 50% della superficie del lotto anche in deroga alle norme specifiche di zona.
- Particolare attenzione sarà posta nel garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici da ristrutturare.

4. Modalità per il recupero degli edifici di cui al presente articolo siti in zona "E":

- Il trasferimento delle attività produttive classificate sia da confermare che bloccare o trasferire, ubicate in fabbricati situati in zona "E", potrà avvenire solo in presenza di uno specifico Progetto Attuativo di riqualificazione ambientale, all'interno del quale saranno fissati i volumi recuperabili che

non dovranno comunque superare la volumetria legittima esistente, le destinazioni d'uso ammissibili, le altezze e la sistemazione dell'area a verde di pertinenza.
Il numero massimo delle unità immobiliari realizzabili dovrà essere pari a 3 oltre all'esistente con privilegio della destinazione residenziale.
- Sono ammesse eventuali modifiche al sedime di recupero in sede di progetto esecutivo, nel rispetto delle normative e delle tipologie edilizie tipiche della zona agricola.
- Il complesso delle operazioni dovrà formare oggetto di specifica convenzione che dovrà prevedere tempi, modalità e garanzie per il trasferimento delle attività produttive esistenti.
- Particolare attenzione sarà posta nel garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici da ristrutturare.

CAPO V – TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 51 - ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11, nonché del D.Lgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del DM 6 ottobre 2005 e smi.

2. Nelle zone agricole previste dal PI sono ammessi soltanto gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA), esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola. La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria orografia dei luoghi.

3. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.

4. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.
Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:
- Altezza H massima = ml 7,50 Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore
- Distanze: dai confini di proprietà (Dc) e da edifici preesistenti (Df) ai sensi dell'art. 4 delle vigenti NTO.

6. Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:
a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte gli "edifici" esistenti e legittime. L'ampliamento concesso di 800 mc va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con

la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;
b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;
c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;
d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.
e) per tutti gli edifici esistenti è ammesso il frazionamento a fini residenziali con il ricavo di massimo n.3 unità abitative.

7. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 2°. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale e prescritte dall'Ente competente; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate.

8. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 44 LR 11/2004 per la costruzione di manufatti ad uso allevamento, sono definiti: allevamenti familiari, allevamenti in nesso funzionale, allevamenti intensivi.

Allevamenti familiari. Trattasi di allevamenti con carico zootecnico inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e inferiore a 2 t per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti alla lettera q), comma 1, art. 2, DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008.

Allevamenti in nesso funzionale (allevamenti eccedenti l'autoconsumo)**.** Insediamenti zootecnici con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricolo – produttive, ai sensi dell'art. 44 comma 8 della legge regionale 11/2004.

Allevamenti intensivi. Insediamenti zootecnici con carico allevato superiore ai limiti di classe I, come da DGR 856 del 15.05.2012.

Per i manufatti ad uso **allevamento familiare** si applicano:
- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (ml)				
dalle abitazioni di proprietà	**dalle abitazioni di terzi**	**dai confini**	**dalle strade**	**limiti zona agricola (zone storiche, consolidate residenziali, di riqualificazione, trasformazione non produttiva)**
10	20	10	D.M. 1404/1968	20

Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo da mitigarne l'impatto visivo mediante opere di sistemazione

a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto compatibile con i valori paesistici del contesto, come da apposita relazione, redatta da tecnico abilitato.

Per nuove strutture e manufatti per **allevamento in nesso funzionale** si applicano:
- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

	distanza minima (ml)				
specie	**dalle abitazioni di proprietà**	**dalle abitazioni di terzi**	**dai confini**	**dalle strade**	**limiti zona agricola (zone storiche, consolidate residenziali, di riqualificazione, trasformazione non produttiva)**
Bovini, Equini, Ovicaprini	20	30	15	D.M. 1404/1968	50
Avicoli Conigli	20	40	15	D.M. 1404/1968	70
Suini	30	50	15	D.M. 1404/1968	100

Le distanze di cui ai punti precedenti del presente comma sono da intendersi come reciproche. Le stesse vanno rispettate sia nel caso di nuove edificazioni/insediamenti urbani, sia nel caso di aumento della capacità potenziale dell'allevamento superiore al 25% di quella esistente, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico - sanitari.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le specifiche distanze di rispetto di cui alla DGR 856/2012. La nuova edificazione e l'ampliamento di manufatti per allevamenti intensivi è consentita secondo quanto disposto dalla LR 11/2004 e limitatamente agli ambiti agricoli indicati nel PI.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

10. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

11. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme:
- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planialtimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare, con sviluppo a due piani fuori terra;
- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;
- eventuali spazi porticati dovranno venire ricavati entro la sagoma dell'edificio;
- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 33% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 40 nelle facciate principali e cm 10 in quelle secondarie (timpano), e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;

- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- dovranno essere evitati poggioli sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;
- sono ammessi soltanto i materiali da costruzione di tipo tradizionale.
- all' esterno dell'edificio non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali;
- le finestre e le aperture simili devono essere di norma rettangolari con dimensioni massime b = 90 cm., hf = 140 cm.. Sono ammessi fori con dimensioni diverse per i locali sottotetto, gli annessi agricoli o per particolari soluzioni architettoniche compatibili con l'ambiente agricolo.

11 bis. "Sono ammessi nel corpo del fabbricato abitativo piccoli locali adibiti ad usi agricoli, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da questo mediante un muro insonorizzato dello spessore non inferiore a 25 cm.."

12. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.
Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorchè privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

13. Le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi esistenti dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

14. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive. Per tali manufatti dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:
- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 60 cm, compresa la grondaia, e 10 cm sul lato timpano;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, semprechè condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni e alla tipologia dei manufatti, non suggeriscano scelte diverse. In ogni caso deve essere garantita una corretta colorazione del manto di copertura in relazione al contesto esistente;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare.

15. Per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute all'art. 47 del Regolamento edilizio.

16. L' ubicazione degli edifici di progetto e l'accesso alla pubblica via dovranno essere conformi alle norme stabilite dal nuovo Codice della strada ed in particolare dovranno garantire la sicurezza della circolazione.

17. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate all'interno degli aggregati abitativi esistenti o, qualora non vi siano tali aggregati, in ambiti che garantiscano la massima integrità del territorio agricolo.

18. Ai fini di un'effettiva tutela dell'integrità dell'assetto fondiario, ai sensi dell'Art. 23 delle Norme del PTRC, in caso di realizzazione di opere a rete la progettazione dovrà conservare l'integrità territoriale delle aziende agricole vitali, anche mediante interventi di ricomposizione fondiaria su iniziativa e a carico dell'Ente esecutore delle opere.

19. Il PI individua mediante una specifica Scheda che costituisce parte integrante delle presenti norme gli ambiti agricoli sottoposti a Scheda Norma, denominati SK1, SK2 e SK3 per i quali valgono le specifiche disposizioni normative contenute.

Articolo 52 - SUDDIVISIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 11/2004 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del PRC, il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:
E4 - nuclei residenziali in zona agricola,
D4 - aree agricole caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi agro-industriali.

SOTTOZONE "E4"

2. Nelle tavole del PI sono individuati gli agglomerati rurali (urbanizzazione diffusa) classificati come E4. Tali nuclei, che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo, sono pressoché completamente edificati. In questi ambiti sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b) c) d) e) f) art.3 del DPR 380/2001.

3. Modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d) e), PUA per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito PUA su aree individuate come zone di degrado dal PI.

4. La nuova costruzione per residenza e annessi agricoli è consentita secondo quanto stabilito dagli artt. 43-45 del Titolo V della LR 11/2004 e s.m.i e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla DGR n. 3178 del 8.10.04 e s.m.i.

5. In tali agglomerati è ammessa la nuova edificazione fino ad un massimo di mc 800 in lotti interclusi pari ad almeno 600 mq sino al raggiungimento del carico insediativo massimo pari a mc 17.000.

6. Altezza massima: ml 7.50.

7. Destinazione d'uso consentite: residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale, residenza per l'agricoltore a titolo secondario (solo per i casi di cui alle lettere a) b) c) d) del TUE art. 39).

8. All'interno del Centro Abitato, così come adottato dal Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 285/1992, le distanze minime delle costruzioni dalle strade, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00.
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e i ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

10. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml.

11. Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge in materia e dalle DGR n. 7949/1989, n. 856/20012 e smi; le attività esistenti sono considerate incompatibili e da trasferire.

12. Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici di tipo agro-industriale.

13. Per gli edifici ricadenti entro le zto E4, valgono altresì le disposizioni contenute nei commi dal 3° al 12° del precedente articolo 51

SOTTOZONE "D4" DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PER IMPIANTI AGRO-INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILATI

14. Si tratta di aree con presenza di attività agro-industriali e di allevamenti zootecnici intensivi non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.

15. Interventi ammessi: lettere a), b) c) d) e) f) art.3 del DPR 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia (TUE).

16. Modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d) e), SUA per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito SUA su aree individuate come zone di degrado dal PI.

17 In queste aree sono ammessi:
- i fabbricati per insediamenti agro-industriali, ai sensi della LR 11/2004, destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- le strutture per l'immagazzinamento e la commercializzazione dei prodotti utilizzabili in agricoltura;
- la residenza per il proprietario o per il custode per un massimo di mc.500 per capannone (anche se con più attività);
- la riconversione degli allevamenti zootecnico intensivi esistenti, con le modalità previste dall'art. 51 delle presenti Norme Tecniche Operative.
- le delocalizzazioni delle attività di allevamento svolte in territorio agricolo. Tale delocalizzazione potrà avvenire facendo ricorso anche al "credito edilizio" secondo i seguenti criteri:
  a) il trasferimento dell'attività dalla ATO agricola all'ATO 7 potrà avvenire a parità di superficie coperta con un "bonus" pari al 40% di superficie coperta,
  b) gli allevamenti zootecnici interessati sono quelli classificati ai sensi della DGR n.7949/89, della DGR 856/2012 e successive modifiche ed integrazioni e di cui agli Atti di Indirizzo, lettera d) (Deliberazione Giunta Regionale n. 3178 del 8.10.04),
  c) all'interno di tali ATO le distanze minime da assumere dovranno essere quelle di cui al punto 5) degli Atti di Indirizzo,
  d) dovranno essere osservate tutte le normative di settore e sul cosiddetto "benessere animale",
  e) in sede di PUA dovranno essere individuate superfici minime di standard pari al 20% dell'area territoriale. Tali aree dovranno servire prevalentemente alla mitigazione ambientale degli interventi.

18. Non sono consentite le attività insalubri di 1^ classe di cui al al TULLSS RD 27/7/34 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni.

19. Il perimetro di ciascun intervento urbanistico non viene graficamente individuato nelle tavole di progetto del PRC e sarà, di volta in volta, determinato da parte del Comune in rapporto alle entità quali-quantitative manifestate dalle iniziative private; l'urbanizzazione e l'edificazione è possibile per stralci attuativi organici, mediante Piano Urbanistico Attuativo, corredato da apposita convenzione, al fine di predisporre le necessarie opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria e secondaria.

20. E' prescritta l'osservanza dei seguanti indici e parametri edificatori:
- Indice di copertura: 4.000 mq/ha
- Superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha
- Superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha
- Altezza degli edifici: non superiore a 8,50 ml.
- Distanza strade, proprietà, edifici ai sensi dell'art. 4 NTO

ad eccezione dei volumi tecnici e di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione.

21. Nelle superfici da destinare a verde arborato saranno poste a dimora specie arboree ed arbustive autoctone, che dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti di aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

22. Per gli edifici residenziali presenti entro la zto D4 alla data di adozione della presente Variante 6 al PRG, valgono le seguenti disposizioni normative, che prevalgono sulle norme contenute ai precedenti commi dal 1° al 5° del presente articolo 52.

23. Entro la zto D4, in cui sono presenti alcuni edifici che per destinazione d'uso, tipologia e caratteri propri non attengono alla classificazione agroindustriale, ai fini di una corretta attuazione del PRG, valgono le seguenti disposizioni che hanno lo scopo di salvaguardare la funzione residenziale in atto e di consentire alcuni interventi edilizi finalizzati a migliorare le condizioni abitative.

24. I parametri e gli indici specifici assegnati a tali edifici, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PRC per la zto D4, si rendono necessari al fine di migliorare le condizioni abitative, consentendo gli interventi di cui al comma 1° dell'articolo 3 del dPR 380/2001, compresa la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento di ogni unità edilizia fino a 800 mc, con la possibilità di aumento delle unità abitative, anche mediante l'utilizzo di parti di annesso agricolo presenti all'interno del lotto o dell'aggregato abitativo.

25. In sede di ampliamento degli insediamenti agro-industriali esistenti, o di eventuali nuove unità, dovrà essere destinato almeno il 20% della superficie coperta globale a parcheggio e verde primario di servizio.

26. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, prevedendo la piantumazione di essenze ad alto fusto autoctone.

27. Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti Norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

28. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o di rispetto, anche se concorrono alla determinazione dell'edificabilità dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità in quanto prescritta.

SOTTOZONE "D4.1" AGRO-INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

29. In queste zone l'intervento edilizio è subordinato alle prescrizioni di cui all'art. precedente, ad eccezione dell'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 53 ANNESSI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Il PI individua mediante una specifica Scheda che costituisce parte integrante delle presenti norme, gli annessi non più funzionali alla condizione del fondo agricolo.

2. Per gli edifici individuati ai sensi del precedente comma, il PI ammette il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo o di altra funzione compatibile con la zona agricola, di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola.

3. La variazione di destinazione d'uso sarà subordinata alla stipula da parte del concessionario di una convenzione d'uso con l'Amministrazione comunale ove si determini: le prescrizioni tecniche, le modalità e gli oneri degli interventi previsti. In particolare essa dovrà prevedere il vincolo permanente di inedificabilità di nuovi annessi rustici sul fondo di pertinenza.

4. In ogni caso, ciascun annesso rustico non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano.

5. Non sono consentiti incrementi di volume ma esclusivamente cambio di destinazione d' uso.

6. Gli interventi dovranno comunque rispettare le prescrizioni eventualmente imposte dal grado di protezione.

7. Considerato che la funzionalità di un fabbricato alle esigenze del fondo agricolo di pertinenza è un elemento dinamico, il PI individua quelli attualmente non funzionali, ma prevede la possibilità che vi siano altri edifici per i quali gli interessati chiedano al Comune una dichiarazione di non funzionalità.

8. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di un agronomo, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo.

9. Sulle caratteristiche di non funzionalità si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'adozione di una specifica variante di aggiornamento al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 78 per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza di cui all'articolo 40 delle presenti NTO.

10. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici alle altre destinazioni d'uso compatibili come definite al precedente articolo 50 sono elencati, con relativa disciplina, nell' Allegato del Repertorio alle presenti NTO.

CAPO VI - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 54 - ZTO F - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

1. Il P.I. individua le aree di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 e precisamente:

a) Fa - aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);
b) Fb - aree per attrezzature di interesse comune; per esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo; per pubblici servizi (ospedale, ambulatori); per esigenze relative a tempo libero, cultura, spettacolo, svago; per attività amministrative pubbliche, ecc.;
c) Fc - aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché per il verde pubblico ed i parchi;
d) Fd - aree per i parcheggi pubblici o di uso pubblico. Nella zona Fc/20 a ridosso di Villa Luccheschi ed Fc/23 a ridosso di Villa Pera-Riello, non è consentita la realizzazione di volumi fuori terra od altri elementi che possano recare pregiudizio visivo ai beni storico - culturali in questione.
e) Fe - aree per attrezzature di interesse sovra comunale (fiera);
f) Ff - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali e di interesse pubblico (cimiteri, ecc.).

2. Ciascuna delle sei classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia e simbologia nelle tavole di P.I., con riferimento alle tabelle di dotazione e verifica degli standard, riportate nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

3. Nelle aree suddette gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Le prescrizioni del P.I. per ciascuna di tali aree sono le seguenti.

a) **Fa - Aree per l'istruzione**.

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura, con possibilità di una abitazione per il personale di custodia avente una superficie utile massima di mq. 120.
Valgono le seguenti norme:

- *densità edilizia fondiaria*: 1,5 mc./mq.;
- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- *altezza massima*: 10,00 ml.;
- *parcheggi ad uso pubblico*: 0,20 mq./mq. di superficie utile.

b) **Fb - Aree per attrezzature di interesse comune**.
In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza.
Valgono le seguenti norme:
- *densità edilizia fondiaria*: 2,0 mc/mq.
  Per la zona Fb/8b il limite massimo di edificabilità è 750 mc.;
  Per la zona Fb/11 densità edilizia fondiaria: 0,50 mc./mq.;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- *altezza massima*: 10,00 ml; sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;
- *parcheggi ad uso pubblico*: 0,40 mq./mq. di superficie utile.

c) **Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport**.
Queste zone sono destinate ad aree di gioco, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, etc..
Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per ristoro, tettoie e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature autoctone, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, etc..
Valgono le seguenti norme:
- *densità edilizia fondiaria*: 0,50 mc/mq; nella zona Fc/42 la densità edilizia fondiaria è pari a 0,0 mc/mq.
- *parcheggi ad uso pubblico*: 0,02 mq/mq di superficie fondiaria.

Per gli impianti sportivi di base e agonistici, campi da tennis, piscine, etc., comprendenti costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, chioschi per il ristoro, spogliatoi e servizi igienici, valgono le seguenti norme:
- *per impianti scoperti*: densità edilizia fondiaria: 0,10 mc/mq;
- *per impianti coperti*: densità edilizia fondiaria: 1,00 mc/mq;
- *per parcheggi pubblici*: 0,10 mq/mq di superficie fondiaria;
- *altezza massima*: 12,00 ml con esclusione dei volumi tecnologici o per particolari esigenze tecniche.

Si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati.
Gli impianti tecnologici eventualmente necessari dovranno essere previsti possibilmente interrati e opportunamente mascherati con cespugli, alberature, etc..

d) **Fd - Aree per parcheggi**.
L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate dal P.I., in via generale e non limitativa, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui alla L.R. 11/2004 e alle presenti NTO.
Su tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi pubblici anche su livelli diversi da quello stradale. A tal fine si precisa che il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 2.000 e che la densità edilizia fondiaria massima è pari a 2,5 mc./mq..
Le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq e comunque nel rispetto delle indicazioni riportate nel Prontuario.

e) **Fe - Aree per attrezzature di interesse sovraccomunale.**
Queste aree sono destinate ad attrezzature ed impianti collegati funzionalmente con l'attività fieristica, espositiva, congressuale.
In queste zone sono ammesse altresì attività ricreative, per lo svago e per lo spettacolo collegate funzionalmente con l'attività prevista dalla zonizzazione.
Valgono le seguenti norme:
- densità edilizia fondiaria: 2 mc./mq.;
- altezza massima: 9,80 ml.;
- distacchi tra edifici e confini: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti N.T.O.;

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all' approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che dovrà reperire lo standard entro gli ambiti previsti dal Piano Regolatore Generale vigente.

f) **Ff - Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali e di interesse pubblico.**

Il PI classifica ZTO Ff le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico quali cimiteri, ecc. .
Nelle ZTO Ff si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti.
Le ZTO Ff dovranno essere adeguatamente protette, dotate delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e a verde. In aree cimiteriale l'edificazione è subordinate alle disposizioni contenute nel rispettivo Regolamento di Polizia Mortuaria.

5. Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

6. Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

7. Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopraccitate.

8. E' ammessa, nelle zone omogenee "A", "B", "C", "D", la costruzione di modeste attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione, purché vengano realizzate:
a) come arredo ed accessori alla residenza o agli impianti produttivi privati, singoli o plurimi;
b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club o di una associazione.
In tali casi il Comune dovrà regolamentare con opportuna convenzione l'attività degli impianti stessi.
E' altresì ammessa la costruzione dell'abitazione del personale di custodia con un volume massimo di 500 mc, armonicamente inserita con eventuali altri fabbricati esistenti nella zona.

TITOLO TERZO
DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 55 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
- le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale, territoriale;
- i nodi stradali;
- le linee ferroviarie;
- le piazze;
- i parcheggi;
- le aree di rispetto e di servizio;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali.

2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.

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

4. I tracciati stradali riportati nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisati nel progetto esecutivo delle opere stesse, nel rispetto dei principi informatori del PI.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. L'eventuale indicazione di accesso obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà da prevedere nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.

7. I parcheggi pubblici scoperti devono essere approntati:
a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto:
c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie locali;
d) destinando, qualora possibile, una superficie per la sosta di cicli e motocicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

8. Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità o comunque con il percorso a cui sono funzionali e non deve comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini.

9. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018.

Articolo 56 - INFRASTRUTTURE VIARIE – VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:
a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
b. il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista, agli atti, un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.

3. Qualora sia indicata solo la sede viaria il progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di ml 20 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

4. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.
5. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, eventualmente riportata nelle tavole di PI, è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

7. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal DM 1404 e D.Lgs 285/1992, senza che ciò costituisca variante al PI.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricato o della recinzioni.

9. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali delle strade:
- per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati e di ml 1,50 se non alberati;
- per le piste ciclabili la sezione deve avere una larghezza minima di ml 2,50 e comunque nel rispetto del DLgs 285/1992;
- per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00+1x1,50) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore al doppio della larghezza stradale con un minimo di ml. 15,00;
- per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 9,50 (6,50+2x1,50), nel caso di pista ciclabile 10,50 (6,50+1,50+2,50);
- per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 11,00 (8,00+2x1,50), nel caso di pista ciclabile 12,00 (8,00+1,50+2,50).
Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

10. Le strade e i sentieri esistenti nelle zone agricole potranno essere utilizzati anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero e per l'agriturismo. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva. Ne è vietata l'asfaltatura.

Articolo 57 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, MOBILITA' SOSTENIBILE

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti e di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.

2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018.

3. Il PI individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.

4. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.

5. I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "*percorsi vita*" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate.

6. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o

marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

7. Si prescrive per le piste ciclabili:
a) un'idonea separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue da definire in sede di progettazione;
b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

Articolo 58 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - AREA INTERMODALE - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO

1. In fregio alla viabilità esistente e prevista dal PI, in relazione alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso delle aree, nonché alla localizzazione delle tratte e dei nodi, possono essere realizzate le necessarie attrezzature di servizio per la mobilità e per il traffico.

2. Per la realizzazione di tali attrezzature, si rinvia alla specifica disposizione di legge, statale e regionale e ai relativi provvedimenti attuativi, in relazione alla classificazione della strada e al tipo di impianto e di servizio.

PARTE TERZA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

CAPO I – INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI

Articolo 59 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.

2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.

3. Le indicazioni contenute nelle Schede Normative, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole del PI alla scala 1:1.000 e 1:2.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.

4. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.

5. Per alcune zone, assoggettate e SCHEDA NORMATIVA, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica prevista.

6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDA NORMATIVA il PI prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa ed edilizia, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 60 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, a' sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, ovvero per ambiti sottoposti a PU, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

3. Il PUA perequato:
- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'articolo 19 della LR 11/2004;

- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR 11/2004.

4. Il Consiglio Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della *convenienza pubblica*, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).

5. Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi che prevedono capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica previgente all'adozione del PI. Nella definizione del valore di perequazione valgono i criteri adottati dal Comune, mediante i quali sono definite le quote perequative a favore del Comune e le modalità applicative delle stesse.

6. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PAT, nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004.

7. La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della LR 11/2004.

8. ogni PUA ed ogni strumento di pianificazione negoziata, interessanti una superficie territoriale maggiore di 5.000 mq., dovranno prevedere la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore al Comune di una superficie minima pari al 30% dell'area complessiva edificabile, oltre agli standard. In luogo della cessione della superficie minima pari al 30% potrà essere ceduto il controvalore, ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno. Il Comune potrà utilizzare la superficie ceduta in sua proprietà per la realizzazione di opere pubbliche o per garantire le compensazioni urbanistiche ed i crediti edilizi.

9. Altre aree, ancorché individuate nelle Tavole di PI, possono costituire perequazione urbanistica in ragione del nuovo "carico insediativo" che determinano e sulle quali il Comune stabilisce le modalità e le procedure di applicazione dei principi perequativi.

10. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

11. Il PI definisce il livello di sostenibilità degli interventi sulla base dei seguenti criteri:
- salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- riqualificazione e recupero di aree degradate o da riconvertire.

12. Il PI definisce l'utilizzo delle aree acquisite tramite perequazione, sulla base dei seguenti criteri:
- adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale;
- miglioramento della qualità insediativa nell'intero territorio comunale;
- mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.

13. L'Amministrazione definisce e specifica le modalità di applicazione della perequazione urbanistica mediante l'approvazione di idonei criteri e linee guida.

Articolo 61 - CREDITO EDILIZIO

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente. Nel caso in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, tali volumi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio

4. Possono costituire credito edilizio, a giudizio del Comune, da valutare caso per caso, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:
a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
d) edifici in disuso, agricoli, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui all'articolo 66;
f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo.

5. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, da valutare caso per caso a giudizio del Comune:
a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
e) in aderenza ad attività produttive in zona impropria esistenti e legittime.

6. Le aree di pertinenza delle cubature demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.

7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:
a) il titolare del credito edilizio;
b) gli estremi del titolo abilitativo;
c) i termini di validità del credito edilizio;
d) eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.

8. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
− della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
− dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Articolo 62 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 79, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.

2. L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.

3. La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
a) nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
b) nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
c) entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.

4. Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dalla Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale.

Articolo 63 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004

1. Il P.I. identifica gli ambiti oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004.

2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al precedente comma è parte integrante del PI.

3. Il PI recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto proponente.

5. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi previsti dal PI che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.

Articolo 64 - SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUEPAP)

1. Il PI assume i criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive (SUEAAP) di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 55 e al dPR 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008".

CAPO II – MONITORAGGIO DEL PI

Articolo 65 - MONITORAGGIO DEL PI

1. Il Comune, ai fini del coordinamento del monitoraggio degli interventi pubblici e privati di attuazione del Piano Regolatore Comunale finalizzato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e successive varianti, dispone le verifiche necessarie ai fini del:
- monitoraggio delle dinamiche evolutive del territorio finalizzato a una loro corretta programmazione e gestione;
- promozione e pubblicizzazione dell'attività di pianificazione, facilitandone la partecipazione;
- aggiornamento costante dei flussi dei dati relativi all'attività delle trasformazioni urbane in corso di attuazione;
- supporto all'organizzazione dei processi di concertazione per la formazione degli strumenti urbanistici.

2. In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati gli Indicatori del monitoraggio, così come previsti al punto (Capo V) del Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.

3. Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione dell'assetto territoriale ed ambientale, prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

4. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici, il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV, DELLA Provincia e dell'ASL.

5. Per la protezione dalle radiazioni da radon, dell'inquinamento luminoso, dell'inquinamento acustico, si richiamano i regolamenti di settore.

6. In sede di attuazione, il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

7. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale del PAT.

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 66 - EDIFICI IN CONFLITTO

1. Il PI classifica ed individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti di edifici, definiti *"edifici in conflitto"*, che costituiscono, in relazione alle caratteristiche di localizzazione, conservazione e destinazione, ubicazione dell'area di riferimento, pericolo o intralcio alla sicurezza e alla pubblica incolumità e che possono costituire oggetto di credito edilizio ai sensi del precedente articolo 61 delle presenti NTO.

2. Per tali edifici, fermo restando la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino mutamento di destinazione, è ammessa la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime, ricadente anche in altre ZTO, purché diverse dalla F. In tal caso, oltre al recupero del volume legittimo preesistente, può essere concesso un incremento di capacità edificatoria fino alla concorrenza massima di 600 mc di V.

3. Nelle ipotesi in cui gli *"edifici in conflitto"* vengano assoggettati ad esproprio per pubblica

utilità, il Comune potrà, su richiesta, concedere all'espropriando in luogo della corresponsione della prevista indennità di espropriazione, la possibilità di ricostruire l'edificio in altra area di proprietà del richiedente ricadente in qualsiasi ZTO diversa dalla F, ovvero in altra area rientrante nella libera disponibilità del Comune. In tali casi, all'espropriando può essere concesso il beneficio di un incremento della capacità edificatoria preesistente, da ricostruire, che non può in ogni caso superare il limite di 200 mc di V.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere regolati con apposita convenzione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari che dovrà altresì disciplinare la destinazione d'uso e determinare il numero delle unità immobiliari ammesse, che non potrà in ogni caso superare le 2 unità.

Articolo 67 - ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI

1. Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali, hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA o nelle PU, anche con i necessari adeguamenti e aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia l'indicazione di PI.

2. Le indicazioni grafiche di PI relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri di cui al precedente comma.

3. Sono indicati in grafia di PI alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze legali di cui agli articoli precedenti.

4. L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

5. Il PI prevede le tipologie prevalenti, da utilizzare per ogni ZTIO e per ogni singola ZTO, con riferimento all'Abaco dei Tipi edilizi, riportato nel Repertorio alle presenti NTO.

6. Il PI ammette altresì, nei limiti e con le modalità riportate nel Repertorio alle presenti NTO, la realizzazione di elementi e di manufatti, entro le ZTO che lo consentano (costituiti da tettoie, grigliati frangisole, berceau, manufatti in legno da giardino, portici ed aggetti.

7. Le disposizione di cui ai precedenti commi non si applicano agli edifici sottoposti a grado di protezione 1 e 2.

Articolo 68 - PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI

1. E' ammessa, previa presentazione al Comune di semplice comunicazione, la realizzazione dei seguenti elementi e manufatti nella misura di n. 1 per ogni edificio ovvero per ogni lotto:
a) strutture ombreggianti e pompeiane, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali ed orizzontali aperte, in legno, metallo, prive di copertura rigida, con i seguenti limiti dimensionali:
- 20 mq misurati all'esterno dei sostegni verticali, con un'altezza massima di ml 2,50;
b) casette in legno, da adibire a gioco per i bambini, a legnaia e/o a ripostiglio, magazzino, per gli attrezzi da giardino, a condizione che non siano dotate di impianti tecnologici di qualsiasi tipo e vengano rispettate le seguenti dimensioni:
- superficie coperta massima mq 9,00;
- altezza massima ml 2,50 al colmo;
- distanza dai confini di proprietà ml 3,00.

2. Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini della Snp, del Volume o della superficie coperta.

3. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 3,00 dai confini, misurato dai sostegni verticali; verso i confini sono ammessi aggetti fino a ml 0,40 dal filo dei sostegni verticali.
- ml 3,00 dai fabbricati e dalle strade; verso tali manufatti sono ammessi aggetti fino a ml 0,40 dal filo dei sostegni verticali.

Le succitate distanze sono derogabili previo assenso sottoscritto dal confinante.

4. In zona agricola sono ammessi ai sensi dell'art. 44 LR 11/2004 comma 5 ter modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione dei fondi agricoli e per il ricovero di animali di bassa corte. Tali manufatti, realizzati in materiali leggeri (preferibilmente legno) e privi di fondazione stabile, dovranno avere:
   - una superficie coperta massima di 25 mq;
   - un'altezza massima di 3,00 ml.

Articolo 69 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti, così come definiti dall'articolo1 comma 2° della LR n° 12/1999, il cui certificato di abitabilità sia stato rilasciato entro il 31.12.1998, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della Snp, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona.

2. Non potranno in alcun caso essere apportate modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pertinenza delle falde.

3. Nelle zone di interesse paesaggistico, storico e ambientale, di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9, o comunque soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 139 a 146 del D.lgs.n° 42/2004 sono ammesse nuove aperture sulle falde dei tetti solo se strettamente necessarie al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione e alle seguenti condizioni:
a) per gli edifici assoggettati dalle presenti norme ad un grado di protezione dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni;
b) i lucernari potranno essere aperti di norma nelle falde secondarie dei tetti (quelle non prospicienti strade e/o piazze principali); tali aperture dovranno avere una superficie massima complessiva non superiore a 1/20 della superficie di falda del tetto sviluppata in misura effettiva e, comunque, non dovranno superare il limite della superficie illuminante minima. Le dimensione dei lucernari saranno oggetto di valutazione di ammissibilità da parte della commissione edilizia integrata;
c) le aperture di cui alle precedente lettera b) dovranno essere realizzate in armonia con la maglia compositiva del fabbricato rispettando gli allineamenti, le partiture e le eventuali simmetrie nelle forature esistenti.

4. Per gli edifici ad uso residenziale ricedenti nelle zone agricole E è ammessa esclusivamente l'apertura dei lucernari nelle falde dei tetti nella dimensione minima necessaria al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizione di cui al punto c) del precedente comma.

5. Nelle restanti zone residenziali è ammessa, oltre a quanto previsto dal precedente comma, la realizzazione di abbini le cui caratteristiche dovranno per latro rispettare per forma e dimensioni quelli già esistenti; tale riproposizione tipologica sarà oggetto di valutazione di ammissibilità da parte della Commissione Edilizia.

6. Le disposizione di cui ai precedenti commi non si applicano agli edifici sottoposti a grado di protezione 1 e 2.

Articolo 70 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. gli standard edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:
- dal D.M. 5 luglio 1975
- dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
- dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;

- dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
- dal DM Sanità 9 giugno 1999.

2. La dimensione minima degli alloggi è di norma fissata in mq. 55,00 di superficie utile così come definita alla lett. c) c. 1 dell'art. 3 delle presenti N.T.O.. In ogni caso, in materia di dimensione minima degli alloggi e dei locali abitabili, valgono le disposizioni contenute nel R.E..

Articolo 71 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITÀ

1. E' ammessa, previo presentazione al Comune di apposita comunicazione e/o titolo abilitativo, la realizzazione di manufatti tecnologici e speciali destinati agli impianti e alle reti di pubblica utilità. La deroga alle distanze e ai distacchi può essere assentita, caso per caso, in relazione alla effettiva rilevanza pubblica del manufatto.

2. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:
- cabine elettriche;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento, idrovore e impianti assimilabili;
- serbatoi;
- pannelli fonoassorbenti e fono isolanti;
- pannelli fotovoltaici;
- pannelli segnaletici, insegne particolari, ecc.,

sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; tali costruzioni non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere rilasciate anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, previste per la zona medesima.

3. L'installazione degli impianti negli ambiti soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 139 e 146 del DLgs. n° 42/2004 è subordinata ad una specifica valutazione da parte della Commissione Edilizia Integrata in relazione agli eventuali danni ai valori ambientali e paesaggistici dei beni oggetto della tutela.

4. L'installazione degli impianti all'interno della sede stradale e/o delle fasce di rispetto stradale è subordinata:
- al di fuori dei centri abitati, all'obbligo dell'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada;
- all'interno dei centri abitati all'obbligo dell'ottenimento del preventivo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada in quanto a giudizio dello stesso gli impianti non dovranno ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione ai sensi del vigente Codice della Strada.

Articolo 72 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA, NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA

I

1. Ad esclusione degli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, la costruzione e la messa in esercizio di impianti di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica, non aderenti e non integrati, non possono essere realizzati in zona agricola.

2. L'autorizzazione per detti impianti è sottoposta alle disposizioni regolamentari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a seguito di dismissione dei medesimi, stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 23 luglio 2010. In ogni caso, il ripristino dovrà essere eseguito entro 12 mesi dalla sua dismissione.

Articolo 73 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI

1. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è ammesso, nel rispetto delle norme relative alla specifica ZTO, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi.

2. I volumi così recuperati dovranno comporsi armonicamente con il fabbricato principale sia dal punto di vista architettonico che dei materiali utilizzati.

Articolo 74 COSTRUZIONI A CONFINE

1. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relativo ad un unico volume edilizio.

2. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati, come da Codice Civile e come previsto dalle presenti norme.

TITOLO SECONDO
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 75 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei PUA non ancora convenzionati.

2. Per le parti non ancora attuate dei PUA vigenti si utilizzano i parametri originari; per quelli non ancora convenzionati è previsto l'obbligo dell'adeguamento al PI.

3. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i PR previsti nei precedenti articoli della presenti NTO, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L. 457/1978 e i relativi indirizzi valgono ai fini della formazione della disciplina per il recupero di cui all'articolo 28, 1° comma della citata legge.

Articolo 76 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Salvo quanto previsto dal precedente articolo 79, dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L. 03 novembre 1952, n. 1902.

TITOLO TERZO
DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 77 - NORME ABROGATE

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO.

Articolo 78 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI non sostanziali riguardanti:
a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
c) l'assegnazione e modifica di un grado di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1 e 2;
d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F.
e) i contenuti tipologici e morfologici di cui al Repertorio normativo.

Articolo 79- SANZIONI

1. Per le contravvenzioni alle presenti NTO si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambiente.

Articolo 80 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuto nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI.

*****

BENI AMBIENTALI NON ARCHITETTONICI SITI IN COMUNE DI GODEGA DI SANT'URBANO

SCHEDA N°	BENE AMBIENTALE	CRITERI DI VALUTAZIONE	GIUDIZIO DI VALORE	GRADO PROTEZ.	LIVELLI DI OPERATIVITA' PRATICABILI
1	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Nullo	0	Nessun vincolo
2	Piazzale alberato	Aspetto paesistico -ambientale	Nullo	0	Nessun vincolo
3	Piantata agraria	Aspetto paesistico -funzioni ecologiche	Buono	2	Interventi di mantenimento e conservazione della piantata agraria
4	Giardino privato	Aspetto paesistico legato all' orto-giardino	Discreto	0	Nessun vincolo
5	Fascia di vegetazione ripariale	Ambiente ripariale residuale (rarità)	Medio - debole	0	Interventi finalizzati alla conservazione dei fossi e della vegetazione ripariale con rimozione della vegetazione infestante
6	Area di intersezione tra canali irrigui	Aspetto paesistico ambientale degradato	Debole -nullo	0	Nessun vincolo
7	Area coltivata a vigneto maritato	Paesaggio agrario tradizionale	Debole	0	Mantenimento dei valori colturali tradizionali
8	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Nullo	0	Nessun vincolo
9	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Debole	0	Mantenimento del filare dei gelsi
10	Giardino Villa Pera Riello	Aspetto paesistico -impianto storico	Debole	1	Valorizzazione dell'impianto storico
11	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Debole	0	Nessun vincolo
12	Giardino Villa Luccheschi	Aspetto paesistico -impianto storico	Medio - debole	1	Mantenimento vegetazione d'impianto storico
13	Area alberata - fossato	Aspetto ambientale –naturalistico - paesistico	Discreto	2	Mantenimento,estensione e valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente;classificazione di zona di rifugio per la selvaggina
14	Area coltivata a pioppi	Aspetto ambientale -paesistico	Nullo	0	Nessun vincolo
15	Giardino privato	Aspetto ambientale -paesistico	Debole-nullo	0	Nessun vincolo
16	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Debole-nullo	0	Nessun vincolo
17	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Debole	0	Nessun vincolo
18	Giardino privato di vecchio impianto	Aspetto ambientale -paesistico	Discreto	2	Interventi di ripulitura e di manutenzione,mantenimento degli alberi di vecchio impianto
19	Area interstiziale con vegetazione ripariale (fosso Rui)	Aspetto ambientale, naturalistico, paesistico; rarità,unicità	Buono	3	Interventi di ripulitura,manutenzione,conservazione e valorizzazione della vegetazione e delle risorgive,nonché dei manufatti di origine storica(muro a secco,chiusa);classificazione di habitat botanico e faunistico con divieto di caccia

SCHEDA N°	BENE AMBIENTALE	CRITERI DI VALUTAZIONE	GIUDIZIO DI VALORE	GRADO PROTEZ.	LIVELLI DI OPERATIVITA' PRATICABILI
20	Giardino privato	Aspetto paesistico -ambientale	Nullo	0	Nessun vincolo
21	Giardino privato	Aspetto paesistico tradizionale	Medio -debole	0	Mantenimento dei caratteri tradizionali dell'orto-giardino(gelsi,alberi da frutto)
22	Ambiente ripariale lungo fossa Zigana	Aspetto ambientale - naturalistico(ambiente residuale)	Medio -debole	1	Interventi finalizzati alla rimozione delle specie infestanti,ripulitura,mantenimento ed estensione della vegetazione ripariale
23	Risorgive fossa Zigana	Aspetto ambientale -naturalistico (valori di rarità e unicità)	Buono	3	Interventi di ripulitura e asporto dei rifiuti nei pressi delle sorgenti; eliminazione degli scarichi civili diretti;estensione della fascia ripariale;classificazione di habitat botanico e faunistico
24	Fascia ripariale lungo fossa Zigana	Aspetto ambientale –naturalistico -paesistico	Medio – debole	2	Eliminazione cause del degrado;asporto rifiuti inerti, rimozione dei rovi che impediscono la crescita della vegetazione ripariale;controllo qualià delle acque
25	Area di pertinenza impianto itticoltura 'Bibano'	Aspetto ambientale-paesistico	Medio – debole	2	Mantenimento vegetazione autoctona e polle sorgive
26	Fascia di vegetazione ripariale lungo rio Fossalon	Aspetto ambientale – naturalistico (ambiente residuale)	Buono – medio	2	Mantenimento della fascia ripariale; asporto rifiuti ; rimozione di robinie pseudoacacie e rovi; classificazione di habitat botanico e faunistico
27	Giardino privato	Aspetto paesistico – ambientale	Nullo	0	Nessun vincolo
28	Zona umida fossa Albina	Aspetto naturalistico – ambientale (rarità – unicità)	Buono	3	Mantenimento ed estensione della fascia di vegetazione ripariale; classificazione di habitat botanico e faunistico
29	Risorgive fossa Albina	Aspetto naturalistico – ambientale (ambiente residuale)	Medio – debole	3	Eliminazione di rovi e robinie pseudoacacie; mantenimento vegetazione ripariale ; classificazione di habitat faunistico
30	Fascia ripariale fossa Albina	Aspetto naturalistico – ambientale (ambiente residuale)	Buono	3	Mantenimento fascia di vegetazione ripariale ; classificazione di habitat faunistico
31	Fascia ripariale fossa Albina	Aspetto ambientale – naturalistico – paesistico	Medio – debole	3	Mantenimento vegetazione ripariale ; classificazione di habitat botanico e faunistico
32	Zona umida fossa Zigana	Aspetto paesistico – ambientale – naturalistico	Buono – medio	3	Ripulitura fascia ripariale ; mantenimento della vegetazione ; rimozione della robinia pseudacacia