



COMUNE DI SANDRIGO

Provincia di Vicenza

P.I.

Elaborato

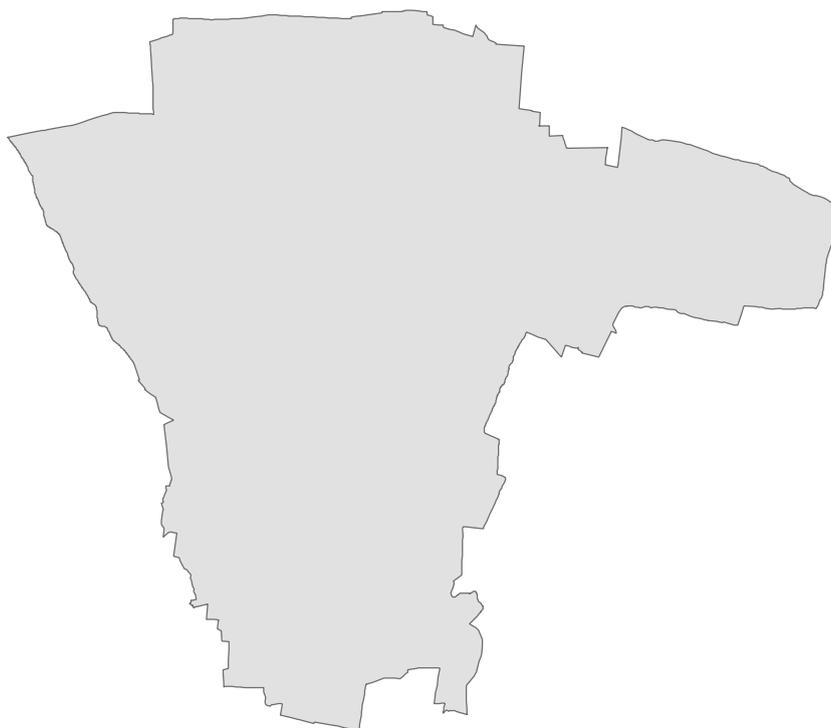


Scala



Norme Tecniche Operative

MODIFICATE IN BASE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE



COMUNE DI SANDRIGO

Sindaco
Giuliano Stivan

Assessore all'urbanistica
Francesca Faresin

Ufficio Tecnico
Michele Boscardin (responsabile)
Ivan Novello
Elena Roberta Ambrosi
Fabiola Brazzale

ATP
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin
SISTEMA S.n.c., Francesco Sbetti

DATA

luglio 2012

NORME TECNICHE OPERATIVE

INDICE:

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	6
Art. 2 Contenuti del P.I.	6
Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI	7
Art. 4 Indici Urbanistici	7
Art. 5 Indici Edilizi	8
Art. 6 Utilizzazione degli Indici	9
Art. 7 Distanze e distacchi	10
Art. 8 Opere pertinenziali	11
TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO	12
Art. 9 Strumenti di attuazione del P.I.	12
Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati	13
Art. 11 Rimozione degli elementi di degrado	13
Art. 12 Credito edilizio	13
Art. 13 Perequazione	14
Art. 14 Attribuzione degli incrementi dei diritti volumetrici	17
Art. 15 Compensazione urbanistica	18
TITOLO TERZO DOTAZIONI URBANISTICHE	19
Art. 16 Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	19
Art. 17 Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico per attività terziarie e commerciali	21
Art. 18 Parcheggi privati	21
TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE	22
Art. 19 Norme per l'edilizia esistente	22
Art. 20 Suddivisione del territorio	22
Art. 21 Destinazioni d'uso	23
Art. 22 Tessuto storico	25
Art. 23 Interventi sull'esistente edificato	25
Art. 24 Tessuto residenziale omogeneo	26
Art. 25 Lotti liberi	27
Art. 26 Tessuto residenziale di nuovo impianto	27
Art. 27 Tessuto produttivo	28

Art. 28	Tessuto commerciale e ricettivo	28
Art. 29	Tessuto delle attività economiche di nuovo impianto	28
Art. 30	Ambiti per la riqualificazione delle attività economiche	28
Art. 31	Ambiti dell'agroindustria	29
Art. 32	Attività produttive esistenti in zona impropria	29
Art. 33	Tessuto urbano complesso	29
Art. 34	Aree verdi intercluse	30
Art. 35	Aree soggette ad accordo pubblico privato	30
Art. 36	Aree per l'istruzione	30
Art. 37	Aree per attrezzature di interesse comune	30
Art. 38	Aree a parco per il gioco e lo sport	31
Art. 39	Strutture per la mobilità: strade, percorsi e aree per parcheggi	31
Art. 40	Aree per servizi tecnologici e cimiteri	32
Art. 41	Impianti per la distribuzione di carburanti	32
TITOLO QUINTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA		33
Art. 42	Area agricola	33
Art. 43	Interventi non residenziali in area agricola	33
Art. 44	Ambiti per attività integrative dell'economia agricola	35
Art. 45	Strutture agricolo-produttive	35
Art. 46	Edificabilità residenziale	36
Art. 47	Allevamenti zootecnici intensivi	36
Art. 48	Concimaie e vasche di stoccaggio liquami	36
Art. 49	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	37
Art. 50	Attività agrituristiche	38
TITOLO SESTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI		39
Art. 51	Vincoli e norme di tutela	39
Art. 52	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	39
Art. 53	Fasce di rispetto fluviale	40
Art. 54	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	41
Art. 55	Depuratori	41
Art. 56	Pozzi di prelievo per uso idropotabile	41
Art. 57	Elettrodotti	41
Art. 58	Oleodotti	42
Art. 59	Cimiteri	42

Art. 60	Impianti di comunicazione elettronica	42
Art. 61	Vincolo sismico	42
Art. 62	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	42
Art. 63	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	43
Art. 64	Aree a vincolo ambientale	43
Art. 65	Vincoli monumentali	43
Art. 66	Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi	44
Art. 67	Gasdotto e fasce di rispetto	44
Art. 68	Discariche	44
Art. 69	Cave	44
TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO		45
Art. 70	Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	45
Art. 71	Contesti figurativi	46
Art. 72	Ambiti di mitigazione	46
Art. 73	Ambiti agricoli di valore ambientale	46
Art. 74	Alberature	47
Art. 75	Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	47
Art. 76	Elementi della rete ecologica	48
Art. 77	Coni visuali	48
Art. 78	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	48
Art. 79	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	51
Art. 80	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	53
TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI		54
Art. 81	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	54
Art. 82	Norme di salvaguardia	54
Art. 83	Revoca del PRG vigente	54
Art. 84	Modifiche conseguenti a varianti legislative	54
Allegato: NORME DEL CENTRO STORICO		55
Art. 1 - Campo di applicazione della normativa speciale		55
Art. 2 - Elaborati e loro contenuti		55
Art. 3 - Ambito di variabilità delle norme		55
Art. 4 - Formazione di nuove prescrizioni, indirizzi e modificazione di quelli esistenti		56
Art. 5 - Interventi ammessi sui singoli edifici o su edifici facenti parte di Piani di Recupero		56

Art. 6 - Presentazione dei progetti per singoli edifici	56
Art. 7 - Presentazione dei progetti per i Piani di Recupero	56
Art. 8 - Norme per le aree scoperte non considerate nelle schede e non comprese in aree a speciale destinazione	57
Art. 9 - Destinazioni d'uso degli edifici esistenti e di nuova costruzione	57
Art. 10 - Altezze dei vani	57
Art. 11 - Aperture nelle falde dei tetti	58
Art. 12 - Porticati e sotterranei	58
Art. 13 - Uso dei materiali	58
Art. 14 - Elementi dell'arredo urbano, chioschi, distributori di carburante, manufatti diversi su aree visibili da spazi pubblici	58
Art. 15 - Glossario	59
Art. 16 - Indirizzi per la formazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica n.1	59
Art. 17 - Opere abusive o demolizioni non autorizzate su edifici ambientali o monumentali	60
Art. 18 - Convenzionamento	61

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi in data 10 novembre 2010 e ratificato con DGR n. 3.388 del 30 dicembre 2010.

Per quanto previsto all'articolo 12 della Lr. 11/04, il 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 comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 e queste Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariants del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del P.I. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Art. 2 Contenuti del P.I.

Il P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della Lr. 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1	Zonizzazione - Intero territorio comunale, scala 1:5000;
TAV. 2	Vincoli e tutele - Intero territorio comunale, scala 1:5000
TAV. 3	Zonizzazione - Zone significative, scala 1:2000
4	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
5	Norme Tecniche Operative;
6	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Banca dati alfanumerica e vettoriale	

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle disciplinano i vincoli, le invariants e le limitazioni della trasformabilità.

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, indipendentemente dal tipo di indicazione, non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione. Sono, quindi, fatte salve soluzioni alternative, da valutarsi caso per caso, con l'obiettivo di conseguire un migliore risultato. Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

Art. 4 Indici Urbanistici

Gli indici di edificabilità territoriali si applicano in caso di PUA; gli indici di edificabilità fondiaria si applicano in caso di IED.

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea sulla quale il PI si attua a mezzo di PUA, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria. La St è misurata al lordo delle zone destinate alla viabilità del PI, delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo IED.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI, delle strade eventualmente esistenti classificate dall'apposito provvedimento di Giunta Comunale ai sensi del Nuovo Codice della Strada e di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti.

Superficie di pertinenza (SP)

Le superfici di pertinenza territoriale e fondiaria si intendono le aree che sono servite per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni di piano.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (01/08/1989) l'area di pertinenza è definita come l'area di sedime e relativa area circostante, delimitata da destinazione di zona, recinzioni, accessi, proprietà,

frazionamenti e classamento catastali ecc. che, alla data di cui sopra, era funzionalmente a servizio dell'immobile.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita in caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Indice di edificabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, edificabile per ogni mq di superficie territoriale St.

Indice di edificabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, edificabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

Indice perequativo (Ip)

E' il valore indotto dall'attuazione del piano (indice perequativo) rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (**Ivp**);

Incremento volumetrico premiale (Ivp)

È l'incremento percentuale consentito della volumetria determinata dall'applicazione dell'indice It o If a fronte della previsione degli elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nell'Art. 14.

Art. 5 Indici Edilizi

Superficie coperta (Sc)

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con esclusione delle scale aperte e degli aggetti (cornici di gronda, poggiosi, sporti ecc.) senza sovrastanti corpi con sbalzo fino a ml 1,50; in caso di maggiore sporgenza, la Sc è conteggiata solamente per la parte eccedente i ml 1,50.

Quota zero (0.00)

E' la media delle quote degli spazi pubblici/di uso pubblico rilevate sui fronti del lotto prospicienti tali spazi, qualora la quota media del terreno naturale precedente la costruzione non sia superiore di oltre 50 cm alla quota media rilevata sui fronti. Nei casi in cui la quota media del terreno naturale precedente la costruzione sia superiore di oltre 50 cm alla quota media rilevata sui fronti prospicienti gli spazi pubblici o non vi sia prospicienza diretta, la quota zero (0.00) è la media del terreno naturale precedente la costruzione.

Altezza del fabbricato (H)

E' la differenza tra la quota zero e la quota dell'intradosso del solaio strutturale dell'ultimo piano praticabile, con esclusione dei volumi tecnici; qualora il solaio strutturale dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Volume del fabbricato (V)

E' il risultato della moltiplicazione della Superficie coperta per l'altezza dei diversi corpi di fabbrica, calcolata dalla quota di calpestio del piano terra, compresa tra quota 0.00 e quota + 50 cm, fino all'intradosso del solaio strutturale dell'ultimo piano praticabile, con esclusione degli elementi a misurazione convenzionale.

Qualora il piano di calpestio si trovi a quota superiore a + 50 cm, è conteggiata nel volume la parte eccedente detta quota.

Per gli edifici compresi all'interno del tessuto storico per i quali l'eventuale scheda normativa indichi il volume esistente, nel caso di discordanza con il rilievo metrico del fabbricato prevale quest'ultimo.

Piani fuori terra (PFT)

Rappresentano il numero totale di piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano campagna. Si considera piano fuori terra il piano la cui altezza, data dalla differenza tra la quota di pavimento e l'intradosso del solaio delimitante il piano stesso, risulta essere minore di 3 m.

Piani interrati e seminterrati, piani emergenti (PI)

Si intendono tali i piani il cui intradosso del solaio strutturale della relativa copertura sia posta a non più di

0,50 m rispetto a quota zero.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle Superfici coperte (Sc) di tutti i piani, con esclusione degli elementi a misurazione convenzionale. Non sono computate nella SLP le superfici dei piani interrati e seminterrati qualora utilizzabili esclusivamente come locali ad uso accessorio quali magazzini, depositi e simili.

Elementi a misurazione convenzionale

Sono le seguenti parti degli edifici escluse dal computo del Volume e della Superficie Lorda di Pavimento, misurate al netto delle murature perimetrali se all'interno della sagoma dell'edificio, ed al lordo delle murature se all'esterno:

- a) i portici pubblici di qualsiasi altezza o profondità per i quali sia costituito atto unilaterale di vincolo all'uso pubblico;
- b) i portici privati ad uso residenziale, per una misura non superiore al 20% della Superficie coperta dell'unità immobiliare di pertinenza;
- c) le logge rientranti per una profondità massima di ml 2,00, per una superficie massima di mq 15 per unità abitativa;
- d) le parti comuni destinate a spazi di relazione negli edifici condominiali: atri al piano terra di superficie minima mq 15 e scale, per una quantità non superiore al 15% del Volume urbanistico;
- e) gli abbaini con le caratteristiche definite dal REC o dal prontuario;
- f) i volumi tecnici, così come definiti nell'allegato 1 al Regolamento Edilizio, ed i vani ascensore, al netto delle murature perimetrali se compresi all'interno della sagoma dell'edificio, ed al lordo delle murature se esterni;
- g) i pergolati;
- h) le autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali di altezza massima ml 3,50, nel limite di 1 mq/10 mc dell'edificio principale come previsto dalla L. 122/1989, purché l'edificio sia privo di rampe di accesso ai piani interrati;
- i) i sottotetti e le mansarde per le parti di altezza inferiore a ml 1,80;
- j) le parti non computate nel volume urbanistico in ragione di norme statali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.

Le quantità delle parti sopra elencate costituiscono valori massimi, oltre i quali i Volumi e le SLP sono da computare.

Art. 6 Utilizzazione degli Indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni dell'Art. 5.

Gli elementi a scomputo elencati alle lettere b), c), d), f), h) ed i) dell'Art. 5(Volume), non si applicano per gli edifici di valore storico ambientale di cui all'art. 32 del PAT e per quelli ricadenti all'interno del Centro storico esistenti alla data di adozione del primo PI.

Per gli edifici privi di piano interrato esistenti alla data di adozione del primo PI, la cui quota di calpestio del piano terra sia superiore a + 50 cm, il volume è calcolato dalla quota di calpestio del piano terra.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRG (01/08/1989) privi di potenzialità edificatoria, è consentito l'ampliamento volumetrico in deroga alle specifiche disposizioni sugli indici di edificabilità di zona per una volumetria massima di mc 50; l'ampliamento potrà essere finalizzato esclusivamente all'adeguamento o miglioramento delle altezze dei locali esistenti e alla dotazione ed adeguamento dei locali alle prescrizioni stabilite dal REC.

Per gli edifici compresi nel tessuto storico deve essere mantenuta la sagoma del fabbricato.

Art. 7 Distanze e distacchi

Distacco tra fabbricati (Df)

Per distacco tra fabbricati si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di edifici antistanti, senza tenere conto di rientranze nelle pareti inferiori a ml 1,50.

Il distacco tra edifici è misurato in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte in modo che ogni fronte rispetti la misura minima prescritta.

Non sono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Per le diverse zone, fatti salvi minori distacchi per gruppi di edifici che siano oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano, sono stabiliti i seguenti distacchi:

Tessuto storico (Art. 20)

I distacchi tra gli edifici, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione i distacchi non possono essere inferiori a quelli previsti dall'art. 873 del codice civile.

Zone destinate all'agricoltura (Art. 20)

Valgono le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti NTO.

Altre zone (Art. 20)

È prescritto il distacco minimo pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, mai comunque inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml 5,00.

Distanza da confini di proprietà (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato e il confine stesso.

Salve specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni fuori terra la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

La distanza dai confini, con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati previa costituzione di servitù registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Distanze dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per distanza dalla strada s'intende quella minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta del fabbricato, compresi gli eventuali interrati, ed il confine stradale.

Per le diverse zone le distanze minime degli edifici dalla strada sono così determinate:

Tessuto storico (Art. 20)

valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal Piano;

Tessuto residenziale omogeneo (Art. 20) e tessuto edilizio misto (Art. 20)

- ml 5,00 per strade di tipo E ed F di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per strade di tipo E ed F di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00.
- ml 10,00 per strade di tipo E ed F di larghezza superiore a ml 15,00.

Tessuto produttivo (Art. 20)

ml 10,00.

Zone prevalentemente destinate all'agricoltura (Art. 20)

Fuori dal centro abitato valgono le distanze stabilite dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

- ml 60,00 per strade di tipo A;
- ml 30,00 per strade di tipo C;
- ml 20,00 per strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dentro il centro abitato

- ml 20,00 per strade di tipo E ed F ad eccezione delle strade vicinali
- ml 10,00 per strade di tipo F vicinali.

Dove esistono marciapiedi o piste ciclabili costruite su proprietà private ma assoggettate a servitù di pubblico transito le distanze dei fabbricati dalla strada vanno misurate dal limite della proprietà pubblica.

Le distanze minime degli edifici dalle strade di cui ai commi precedenti vanno rispettate quando non siano specificati nel Piano, con apposita grafia, i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori.

Art. 8 Opere pertinenziali

Ai sensi dell'art. 3, lett. e6), del DPR 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza.

Affinché un'opera sia qualificata come pertinenza, e quindi non essere una nuova costruzione, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- a) deve preesistere una costruzione (e non semplicemente un terreno) principale, legittimamente edificata;
- b) la costruzione principale deve essere già completa in sé: la pertinenza deve essere non indispensabile, ma soltanto utile (altrimenti l'opera, come parte essenziale dell'edificio principale, ne seguirebbe ovviamente la disciplina);
- c) l'opera deve essere autonoma e dotata di propria individualità;
- d) deve esaurire la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale (deve essere, oggettivamente, logicamente ed economicamente, utilizzabile solo per il servizio della costruzione principale);
- e) le dimensioni devono essere contenute e proporzionate, sia in assoluto sia in relazione a quelle dell'edificio principale, tali da non alterare in modo significativo l'assetto edilizio e del territorio;
- f) la ubicazione deve essere tale da rendere evidente la funzione di servizio esclusivo;
- g) non deve avere autonomo valore di mercato;

Fatte salve tali caratteristiche, la consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR n. 380/2001.

Non sono considerate pertinenze le opere realizzate in ampliamento di edifici ricadenti nelle zone prevalentemente destinate ad attività economiche ed agricole che possono permettere lo stazionamento o comunque risultano idonee alla presenza di personale o consentono di essere utilizzate come magazzino o deposito.

TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 9 Strumenti di attuazione del P.I.

Il P.I. si attua a mezzo di intervento indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono:

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

In ogni caso ed a prevalere sulle indicazioni cartografiche generali, si attuano a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo gli interventi urbanistici ed edilizi che comportino carico insediativo aggiuntivo superiore a mc 2.500 di volume di progetto nel tessuto residenziale e compatibile o superiore a mq 3.000 nel tessuto delle attività economiche. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Schede progettuali

Il PI individua all'interno del territorio comunale specifiche parti di territorio oggetto di "Scheda progettuale", la quale può equivalere ad ogni effetto, qualora espressamente specificato, ad un Piano attuativo e può avere i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Per scheda progettuale si intende un insieme di prescrizioni ed indicazioni grafiche e normative che sintetizzano gli scopi di singoli e specifici interventi di trasformazione previsti dal PI, relative sia alla costruzione o trasformazione dei manufatti che alla sistemazione degli spazi aperti. La scheda progettuale può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche planivolumetriche. In particolare deve contenere almeno le seguenti indicazioni:

- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica, corredata da eventuali specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta.

La scheda progettuale riguarda di norma aree di particolare interesse urbano, anche ricadenti in tessuti insediativi differenti, delle quali sono approfondite e specificate in dettaglio le modalità di trasformazione o riqualificazione. Essa prefigura una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione e la loro attuazione, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento.

Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale di cui all'Art. 9.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'Art. 13 delle presenti norme, pur non essendo esso vincolante.

Gli ambiti soggetti ad accordo ai sensi del presente articolo e recepiti dal PI sono identificati nelle planimetrie di piano con una lettera che rinvia ai contenuti e alle prescrizioni dell'accordo.

Art. 11 Rimozione degli elementi di degrado

La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue individuate dal PI costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio secondo le modalità di cui all' Art. 12 delle presenti norme.

Art. 12 Credito edilizio

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è calcolato secondo due modalità:

- Volume del fabbricato (Art. 5) nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
- Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta (Art. 5) moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- al volume esistente da produttivo a residenziale;
- 50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria (Art. 32):

- raddoppio della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

All'interno delle zone prevalentemente destinate all'agricoltura il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree edificabili individuate dal PI.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	A	B	C	D
A - centro abitato del capoluogo	1	NON AMMESSO	NON AMMESSO	NON AMMESSO
B – centri abitati di Ancignano	0,8	1	NON AMMESSO	NON AMMESSO
C – centri abitati di Lupia e dei centri minori	0,8	1	1	NON AMMESSO
D –zone agricole	0,6	0,8	0,8	1

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Art. 13 Perequazione

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate

alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nell'art. 59 delle NT del PAT.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento alla classificazione che segue:

NORME TECNICHE OPERATIVE

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

<i>tessuto storico</i>	Sono confermate le indicazioni del PRG vigente, pertanto in attesa di un PI specifico non sono soggette ad alcuna forma di perequazione.
<i>tessuto residenziale omogeneo rado</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14.
<i>tessuto residenziale omogeneo denso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14.
<i>tessuto residenziale di nuovo impianto</i>	Il presente PI non introduce nuove aree di espansione limitandosi a confermare quelle già individuate dal PRG e gli strumenti attuativi vigenti con la sola eccezione di un'area di espansione di proprietà comunale. Si ritiene, quindi, che queste aree non siano soggette a perequazione rinviando a uno specifico PI l'introduzione di criteri perequativi legati alle nuove aree nel momento in cui saranno attivate,
<i>lotti liberi confermati dal PRG</i>	Per i lotti fino a 1000 mq: nessuna perequazione fino a 600 mc, si applica l'art.14 nel caso si voglia raggiungere l'indice di zona (1 mc/mq per il tessuto rado e 1,5 mc/mq per il tessuto denso) per la parte eccedente. Per i lotti oltre 1000 mq: nessuna perequazione fino a 800 mc, si applica l'art. 14 nel caso si voglia raggiungere l'indice di zona (1 mc/mq per il tessuto rado e 1,5 mc/mq per il tessuto denso) per la parte eccedente.
<i>lotti liberi inseriti con il PI</i>	Sono soggetti a perequazione per l'intero volume realizzabile secondo le modalità riportate all'art. 14.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

<i>tessuto produttivo esistente</i>	Il PI consente anche la destinazione d'uso commerciale. Tale modifica non è soggetta a contributo perequativo.
<i>tessuto commerciale e ricettivo</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo
<i>tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</i>	Il presente PI non introduce nuove aree di espansione limitandosi a confermare quelle già individuate dal PRG e gli strumenti attuativi vigenti. Si ritiene, quindi, che queste aree non siano soggette a perequazione rinviando a uno specifico PI l'introduzione di criteri perequativi legati alle nuove aree nel momento in cui saranno attivate,
<i>ambiti dell'agroindustria</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo.

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

<i>tessuto urbano complesso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14. Sono fatte salve le ulteriori indicazioni e adempimenti di cui all'art. 33 controdedotto.
---------------------------------	---

Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della Lr 11/04.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi

NORME TECNICHE OPERATIVE

- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche

Nel caso di realizzazione di opere in quota perequativa il valore viene stabilito con riferimento al computo metrico estimativo sulla base del prezzario corrente approvato dalla Regione del Veneto. Qualora le voci non fossero comprese nell'elenco regionale si fa riferimento ai prezzi correnti del mercato.

La realizzazione degli interventi edilizi in questi ambiti è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa.

La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, importo che va preventivamente stimato con perizia asseverata da parte di un Tecnico competente, La durata della garanzia deve essere pari a quella prevista per la realizzazione dell'obiettivo di pubblico interesse cui gli obblighi accedono, fermo restando l'estinzione della garanzia stessa con l'adempimento degli obblighi. Su richiesta motivata del Comune l'importo garantito potrà comprendere anche gli eventuali maggiori oneri che all'Ente potranno derivare dall'inadempimento della parte privata e il soggetto garante sarà tenuto al pagamento anche di tali maggiori oneri a fronte della loro dimostrazione.

Art. 14 Attribuzione degli incrementi dei diritti volumetrici

Ai fini dell'applicazione delle modalità perequative e dell'edificabilità delle aree prevalentemente residenziali, l'indice di edificabilità territoriale e /o fondiaria di cui all'Art. 4 definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi attraverso crediti edilizi, perequazione e premialità. Tale indice è un minimo obbligatorio, nel caso non venisse raggiunto si riduce proporzionalmente l'area edificabile.

Gli incrementi volumetrici che possono essere applicati sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, secondo quanto previsto nella seguente tabella fino alla concorrenza massima di cui all'Art. 13.

DESCRIZIONE INTERVENTO	PERCENTUALE DI AUMENTO (IT)
Previsione di impianti per la produzione di energia oltre i limiti di legge vigenti all'atto di presentazione del progetto nel caso di edifici prevalentemente residenziali	+8% ogni 10% di incremento
Previsione di impianti per la produzione di energia oltre i limiti di legge vigenti all'atto di presentazione del progetto nel caso di edifici prevalentemente a uso commerciale e produttivo	Incremento della superficie coperta esistente +40% per incrementi di almeno il 100%
Contributo alla realizzazione di opere pubbliche, tra quelle individuate dall'Amministrazione nel relativo piano triennale, oltre le opere di urbanizzazione dovute per legge. Il valore da corrispondere è stabilito in €/mc realizzabile da quantificarsi con Delibera di Giunta. In accordo con l'Amministrazione e in alternativa al contributo è ammessa anche la realizzazione delle opere.	Fino a +100%
Aumento della superficie da destinare a parcheggio pubblico	+8% per posto auto
Edifici in classe energetica A	+100%

Edifici in classe energetica B	+50%
Cessione di aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico	Fino al +100% in proporzione al valore dell'area ceduta
Realizzazione di opere con finalità di regolazione delle acque piovane	+30% al raggiungimento del coefficiente di invarianza idraulica

Art. 15 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 12 e nell'art. 37 delle Nta del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

TITOLO TERZO DOTAZIONI URBANISTICHE**Art. 16 Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico**

Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:
 - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
 - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

DOTAZIONI URBANISTICHE PER I PUA

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento nei PUA è assicurato tramite cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Per l'attuazione degli interventi, fatta eccezione per quelli regolati da specifiche schede normative o accordi, è dovuto il reperimento di aree per servizi secondo le quantità indicate nelle seguenti tabelle, per ciascuna destinazione d'uso:

DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE AREE RESIDENZIALI (1 abitante = 150 mc)

ZTO	istruzione interesse comune (mq/ab)	verde secondario (mq/ab)	verde primario (mq/ab)	parcheggio primario (mq/ab)	parcheggio secondario (mq/ab)	totale dotazione minima (mq/ab)
tessuto storico	10	5	5	5	5	30
tessuto residenziale omogeneo	10	5	5	5	5	30
tessuto residenziale di nuovo impianto	10	-	10	10	-	30

Per il tessuto storico, in caso di discordanza tra le presenti norme e il PRG previgente, prevalgono quelle del PRG.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi primari di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.

Negli insediamenti residenziali è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in accordo con i contenuti dell'art. 32 della L.R. 11/2004: in tal caso la superficie

NORME TECNICHE OPERATIVE

non ricavata è monetizzata secondo le modalità ed i valori stabiliti dall'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE AREE NON RESIDENZIALI

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
industria e artigianato	10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
commerciale e direzionale in espansione tessuto residenziale di nuovo impianto	1 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella Lr 15/04 e smi e quanto riportato all'Art. 17
Turistica e ricettiva	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004)

Per gli ambiti individuati come tessuto storico si applicano le norme del PRG vigente, fatte salve le eventuali norme più restrittive conseguenti a disposizioni di legge. In caso di difformità tra norme diverse si applicano quelle che prevedono la dotazione più elevata di verde e parcheggio.

DOTAZIONI URBANISTICHE PER GLI IED

Per gli ambiti individuati come tessuto storico si applicano le norme del PRG vigente, fatte salve le eventuali norme più restrittive conseguenti a disposizioni di legge. In caso di difformità tra norme diverse si applicano quelle che prevedono la dotazione più elevata di verde e parcheggio.

DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE DESTINAZIONI RESIDENZIALI (1 abitante = 150 mc)

Superficie per opere di urbanizzazione primaria a parcheggio: 10 mq/ab con un minimo di un posto auto per ciascuna unità abitativa negli interventi che comportino il ricavo di almeno quattro unità abitative.

DOTAZIONI URBANISTICHE DELLE DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
industria e artigianato	10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
commerciale e direzionale	0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio	sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella Lr 15/04 e smi e quanto riportato all'Art. 17
Turistica e ricettiva	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004)

Negli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o loro parti, qualora sia dimostrata l'impossibilità del ricavo delle superfici a parcheggio dovute in base al presente punto, è ammessa la loro monetizzazione con le modalità ed i valori stabiliti dall'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale nei seguenti casi:

- per gli interventi direzionali, commerciali e turistico-ricettivi ricadenti all'interno del tessuto storico si fa riferimento alle norme del PRG previgente che si conferma
- per gli interventi direzionali, commerciali e turistico-ricettivi ricadenti nelle altre parti del territorio comunale che comportino il ricavo di superficie per servizi non superiore a mq 40; è dovuto l'assenso di tutti i comproprietari dell'immobile qualora la monetizzazione riguardi edifici che non siano in proprietà esclusiva del solo richiedente.

Art. 17 Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico per attività terziarie e commerciali

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri della LR 15/04, in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc...) comunque non inferiori a quanto stabilito all'Art. 16.

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici a parcheggio ricavata in sede di piano urbanistico corrisponde a quella prevista per insediamenti a carattere industriale e artigianale.

Il cambio d'uso a favore della destinazione commerciale e il cambio di tipo di struttura commerciale è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. In caso di ampliamento le quantità stabilite dal presente articolo sono rapportate alla sola superficie ampliata. In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della LR 15/2004 localizzati in zona "D", non è consentita la monetizzazione totale o parziale, degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo.

Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area e del rapporto di copertura.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti sopra indicati.

Art. 18 Parcheggi privati

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione d'uso debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico	con un minimo di un posto auto per unità abitativa
Commerciale	50% della superficie di vendita	Per superfici di vendita inferiori a mq 400
Commerciale	100% della superficie di vendita	Per superfici di vendita superiori a mq 400
Direzionale e turistico ricettivo	25% della SLP	
Artigianale ed industriale	20% della SLP	

Nelle aree destinate a parcheggio lungo strada non è consentito computare la sede stradale neppure in caso di strade private, mentre va computato lo spazio di manovra a servizio di parcheggi chiusi.

Negli interventi di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti nel tessuto storico, si fa riferimento alle norme del PRG previgente che si conferma.

TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE**Art. 19 Norme per l'edilizia esistente**

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salvo comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, comma 2, del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.

Per le costruzioni accessorie sanate ai sensi della L 47/1985, L 724/1994 e L 326/2003 sono consentiti interventi di ricomposizione e trasposizione dei volumi in accorpamento a edifici esistenti, anche in deroga agli indici edilizi di zona e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati.

Art. 20 Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del PI, è suddiviso in:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

<i>tessuto storico</i>	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. Sono considerate ZTO A ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuto residenziale omogeneo</i>	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di funzioni accessorie alla residenza. Sono considerate ZTO B ai sensi del DI 1444/1968 i tessuti residenziali omogenei densi. Sono considerate ZTO C1 ai sensi del DI 1444/1968 i tessuti residenziali omogenei radi.
<i>tessuto residenziale di nuovo impianto</i>	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono considerate ZTO C2 ai sensi del DI 1444/1968.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

<i>tessuto produttivo</i>	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali ad insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuto commerciale e ricettivo</i>	parti di territorio destinate ad aggregazioni ricreative, villaggi turistici, campeggi, ecc. Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</i>	parti di territorio destinate nuovi insediamenti per attività economiche e relativi spazi di servizio Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.
<i>ambiti dell'agroindustria</i>	parti di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

NORME TECNICHE OPERATIVE

<i>tessuto urbano complesso</i>	parti di territorio prevalentemente dislocate lungo le principali strade e caratterizzate dalla presenza di usi diversi (residenza, commercio, direzionale, produttivo) e da conseguenti tipologie edilizie miste Sono considerate ZTO C ai sensi del DI 1444/1968.
ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	
<i>ambiti destinati all'agricoltura</i>	parti di territorio destinate all'agricoltura. Sono considerate ZTO E ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuti marginali extra urbani</i>	nuclei prevalentemente residenziali caratterizzati da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio. Sono considerate ZTO E ai sensi del DI 1444/1968.
ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'ARMATURA URBANA	
<i>aree verdi intercluse</i>	aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968.
<i>ambiti di mitigazione</i>	ambiti interposti tra usi diversi del territorio con l'obiettivo di ridurre le situazioni fisiche e ambientali di conflitto Sono considerate ZTO E ai sensi del DI 1444/1968.
<i>aree per servizi</i>	a) per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) sociali, assistenziali, sanitarie, c) amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.); d) religiose, culturali, associative e politiche e) impianti spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, parchi urbani; f) spazi di libera fruizione per usi collettivi g) parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968.
<i>aree per servizi tecnologici e i cimiteri.</i>	Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968, pur non comprese nel dimensionamento tra le "aree per servizi".

Art. 21 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per i singoli tessuti, sono di seguito elencate:

1. Zone prevalentemente residenziali

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita in accordo con le previsioni della L.R. 15/2004 e del Regolamento commerciale, pubblici esercizi
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio
- Turistico e ricettiva
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri di 1^a classe ;
- depositi all'aperto;

- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- discoteche, sale da ballo, ecc.;

2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche

1. Nei tessuti produttivi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Artigianale
- Industriale
- Direzionale: attività per una superficie utile non superiore al 25% della superficie utile totale;
- Commerciale: esercizi di vicinato per la vendita di articoli inerenti o affini a quanto prodotto dall'azienda per una superficie utile non superiore al 25% della superficie utile totale, attività commerciali a grande fabbisogno di superficie;
- Attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e/o bevande
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Turistica e ricettiva
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di mq 500;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva.

2. Nei tessuti commerciali e ricettivi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Commerciale
- Direzionale
- Turistica e ricettiva
- Artigianale
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di mq 1.000;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alle destinazioni commerciale e ricettiva.

3. Negli ambiti dell'agroindustria sono consentite le seguenti attività:

- impianti speciali a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, quali strutture di conferimento dei prodotti cerealicoli, ortofrutticoli, ed animali da allevamento;
- strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, nonché la macellazione e lavorazione di carni derivanti da animali da allevamento, e commercializzazione degli stessi;
- casa del custode con volume massimo di 600 mc per il titolare dell'attività e/o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

3. Zone dei tessuti urbani complessi

Nei tessuti urbani complessi sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le zone prevalentemente residenziali (1) e per i tessuti commerciale e ricettivo (2.2).

4. Zone prevalentemente destinate all'agricoltura

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della L.R. 111/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

Art. 22 Tessuto storico

Il primo PI assume la classificazione del tessuto storico dal PRG vigente con le modifiche introdotte dal PAT. Questa scelta comporta il riconoscimento di tre tipologie di tessuto storico, distinte anche nelle planimetrie del PI e corrispondenti a:

- Centro storico di Sandrigo: corrisponde al perimetro del PRG vigente e del relativo piano particolareggiato. Per questo ambito il PI conferma le schedature del PRG pre-vigente e la specifica normativa allegata alle presenti Norme;
- Ambiti ex-legge 80/80: sono gli ambiti che il PRG identificava come nuclei storici e che il PAT ha classificato come centro storico. In questi ambiti sono confermate le indicazioni del PRG pre-vigente per le parti non in contrasto con il PAT approvato, fatta eccezione per le aree a servizi non attuate che devono intendersi non confermate.
- Ambiti che nel PRG vigente erano zone agricole. Per questi ambiti, in attesa di un PI che preveda la classificazione degli edifici, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli dei gradi 1, 2, 3 e 4 di cui all'Art. 23. Qualora sia adeguatamente dimostrato che si tratta di edifici privi di interesse ambientale e paesaggistico o che le alterazioni subite nel tempo non giustificano un intervento di recupero, è ammessa l'applicazione del grado 6 di cui all'Art. 23 da limitare alle sole parti evidentemente prive di interesse.

Art. 23 Interventi sull'esistente edificato

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, con riferimento al grado di protezione indicato, saranno i seguenti:

Grado 1 - RESTAURO FILOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile. È ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità d'uso e

agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.

È ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

Sugli edifici con grado zero sono ammessi tutti gli interventi descritti ai commi precedenti.

Su tutti gli altri sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Su tutti gli edifici con grado di protezione 5-6-7-0 è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente, con obbligo di piano di recupero esteso ad un ambito urbanisticamente funzionale ove non sia in contrasto con le destinazioni d'uso di P.R.G.; tale ampliamento va recuperato, ove possibile, nel riutilizzo a fini abitativi degli annessi rustici e nelle prescrizioni plani volumetriche riportate nelle tavole di progetto.

Per quanto attiene ai nuovi edifici sono riportate nelle tavole di progetto gli elementi parametrici atti a definirli quali le sagome limite, le altezze particolari, o il volume stesso.

E' ammessa la demolizione (anche parziale) senza recupero del volume demolito per gli edifici nei quali sono previsti i gradi di intervento 3 o 4 o 5, solo in caso di dimostrate e palesi ragioni di incolumità pubblica che dovranno comunque essere avvalorate dagli uffici competenti."

Art. 24 Tessuto residenziale omogeneo

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.1.

Tipologie d'intervento

In queste zone il PI si attua generalmente a mezzo di IED, fatti salvi i casi in cui nelle tavole di PI sia indicato il perimetro di uno strumento attuativo e quanto previsto all'Art. 9 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

E' ammesso l'adeguamento ai seguenti parametri:

tessuto residenziale omogeneo denso:

- è confermato il volume esistente, sono ammessi interventi fino a raggiungere l'Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq.
- Altezza massima 3 piani fuori terra

Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr.11/04, accordo pubblico-privato.

tessuto residenziale omogeneo rado:

- è confermato il volume esistente, sono ammessi solo interventi in ampliamento degli edifici esistenti fino a raggiungere l'Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq.
- Non sono ammesse nuove costruzioni se non in ampliamento dell'esistente.

Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr.11/04, accordo pubblico-privato.

Art. 25 Lotti liberi

I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI con una specifica simbologia e possono comunque riguardare ambiti fino a 2000 mq di superficie fondiaria.

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.1

Tipologia d'intervento

In queste zone il PI si attua attraverso IED.

Parametri urbanistici

Altezza massima 2 piani

I lotti che nel PRG vigente erano già edificabili, con superficie fondiaria inferiore o uguale a 1000 mq maturano una cubatura edificabile di 600 mc, i lotti con superficie fondiaria compresa tra 1001 e 2000 mq maturano una cubatura edificabile di 800 mc. E' ammessa l'edificazione massima in base all'indice della zona di appartenenza, il volume ulteriore rispetto alle quantità sopra riportate si ottiene applicando l'Art. 14 delle presenti norme.

I lotti liberi destinati a Edilizia Residenziale Pubblica sono indicati con apposita simbologia nelle tavole di piano.

E' ammessa l'individuazione di ulteriori lotti liberi purchè si tratti di ambiti compresi all'interno del tessuto residenziale omogeneo e purchè siano liberi da vincoli di pertinenza, accessibili e abbiano una superficie fondiaria di almeno 600 mq. questo tipo di individuazione non costituisce variante al PI. La cubatura da assegnare sarà valutata coerentemente con quanto previsto da questo articolo.

I lotti che nel PRG previgente erano zone agricole hanno un'edificabilità pari a:

- Lotti con superficie fondiaria inferiore o uguale a 1000 mq fino a 600 mc;
- Lotti con superficie fondiaria compresa tra 1001 e 2000 mq fino a 1000 mc.

Per il raggiungimento delle quantità sopra riportate si applica la voce "contributo per la realizzazione di opere pubbliche" di cui all'Art. 14 delle presenti norme. Le modalità perequative sono riportate all'Art. 13 delle presenti norme.

Le modalità perequative sono riportate all'Art. 13 delle presenti norme.

Per il lotto libero identificato con il n°24 si confermano i parametri quantitativi stabiliti dal piano di lottizzazione San Sisto già convenzionato: superficie territoriale mq. 2210, $I_T = 1,50$ mc/mq cui corrisponde un volume pari a mc 3315 e altezza massima 9 metri. Il lotto è destinato a ERP

Art. 26 Tessuto residenziale di nuovo impianto

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.1

Tipologia d'intervento

In queste zone il PI si attua attraverso PUA

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,00$ mc/mq.
- Altezza massima 3 piani fuori terra

Ciascuna zona è identificata nelle planimetrie di PI con una numerazione specifica. L'edificabilità di tali aree è soggetta a convenzione nella quale si dà atto delle modalità con cui vengono applicati l'Art. 14 e l'Art. 13 delle presenti norme.

Le aree già convenzionate e i piani attuativi vigenti sono confermati fino alla loro scadenza secondo le modalità già concordate.

Art. 27 Tessuto produttivo

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.2

Modalità d'intervento

In queste zone il PI si attua a mezzo di IED, salvo quanto previsto all'Art. 21 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

- Superficie coperta massima 60% del lotto
- Altezza massima m. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici

Per le attività produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% in deroga a quanto già previsto dal presente articolo in subordine all'esecuzione di opere di adeguamento del sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree scoperte.

Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT, nei casi in cui il PI ridefinisce il perimetro della urbanizzazione consolidata, comunque nel limite massimo del 10% del perimetro dell'area interessata, l'ampliamento di zona potrà essere utilizzato solo per adeguamento degli spazi scoperti di pertinenza.

Art. 28 Tessuto commerciale e ricettivo

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.2

Modalità d'intervento

In queste zone il PI si attua a mezzo di IED, salvo quanto previsto all'Art. 21 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

- Superficie coperta massima 50% del lotto
- Altezza massima m. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici

Per le attività produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% in deroga a quanto già previsto dal presente articolo in subordine all'esecuzione di opere di adeguamento del sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree scoperte.

Art. 29 Tessuto delle attività economiche di nuovo impianto

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.2 per i tessuti commerciali e ricettivi

Modalità d'intervento

In queste zone il PI si attua a mezzo di PUA.

Parametri urbanistici

- Superficie coperta massima 60% del lotto
- Altezza massima m. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici

Nel caso di nuove aree adiacenti alla zona agricola dovranno essere realizzate le opere di mitigazione destinate a separare e proteggere la zona agricola sia visivamente che dalle emissioni prodotte dalle attività produttive.

Art. 30 Ambiti per la riqualificazione delle attività economiche

Le aree individuate come ambiti per la riqualificazione delle attività economiche sono aree adiacenti ad attività esistenti e destinate alla riorganizzazione logistica e funzionale delle aziende. Tali ambiti non sono edificabili e non contribuiscono all'edificabilità anche in altre zone, adiacenti e non. Possono essere utilizzati

per ricavare spazi scoperti di pertinenza, migliorare l'accessibilità e la movimentazione interna all'area, incrementare le aree verdi e a parcheggio, private e pubbliche.

Art. 31 Ambiti dell'agroindustria

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.2

In queste zone sono ammessi i complessi produttivi agroindustriali non pertinenti al fondo rustico secondo le norme ed i limiti della legislazione vigente in materia.

Parametri urbanistici

- Superficie coperta massima 50% del lotto
- Altezza massima m. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici

La dotazione di opere di urbanizzazione dovrà essere conforme a quanto previsto per i tessuti produttivi.

Art. 32 Attività produttive esistenti in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

- attività da confermare per le quali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, gli interventi ammessi dalle singole schede puntuali e l'applicazione del Credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. Art. 12 delle presenti NTO. Per le attività da confermare è ammesso il cambio di attività nel rispetto della destinazione d'uso dell'edificio, con esclusione dell'insediamento di attività insalubri di prima classe.
- attività da trasferire per le quali, fino al trasferimento, sono ammessi unicamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono sempre ammesse le trasformazioni che derivano dall'applicazione dell'art. 6 della Lr. 11/04.

In attesa della schedatura puntuale del PI, le attività produttive in zona impropria sono da assimilare a quelle da trasferire.

Art. 33 Tessuto urbano complesso

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'Art. 21.3 senza le limitazioni stabilite dall'art. 41 del PTRC vigente.

Tipologie d'intervento

In queste zone il PI si attua per IED, fatti salvi i casi in cui nelle tavole di PI sia indicato il perimetro di uno strumento attuativo e quanto previsto all'Art. 21 delle presenti Norme.

In via generale sono esclusi gli interventi che comportino nuovi accessi o diramazioni sulla strada provinciale. Eventuali nuovi accessi o diramazioni sono ammessi solamente previa redazione di una scheda progettuale che deve verificare in modo particolare le relazioni con la strada in termini di accessibilità, cessione di aree per messa in sicurezza dell'arteria di traffico o per ricavare percorsi pedonali o ciclabili, allineamenti dei fronti, qualità edilizia, disposizione delle eventuali aree a verde o parcheggio coerentemente con il contesto, secondo i principi dell'art. 7 dell'allegato al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 19 aprile 2006.

Tutti gli interventi, ad esclusione di quelli definiti all'art. 3, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001, sono soggetti alla redazione di documentazione d'impatto acustico di cui alla L. 447/1995, nella quale siano individuate le opere di mitigazione rispetto alla sorgente lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sull'edificio, necessarie a ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura al fine di assicurare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 6, comma 2, del DPR 30 marzo 2004, n. 142.

Parametri urbanistici

In queste zone è previsto il mantenimento dei volumi, delle altezze e delle superfici coperte esistenti fatto salvo quanto disposto dall'Art. 19 e la trasposizione della capacità edificatoria mediante regolare atto notarile fra lotti adiacenti.

E' ammesso l'adeguamento ai seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50$ mc/mq

- Altezza massima 3 piani.

Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr.11/04, accordo pubblico-privato.

Art. 34 Aree verdi intercluse

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, ecc. nel limite massimo di 50 mq. di superficie e nel rispetto delle alberature esistenti.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

Art. 35 Aree soggette ad accordo pubblico privato

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano. Gli accordi sono allegati agli elaborati di piano.

Fino alla approvazione degli accordi, entro le aree appositamente perimetrate sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti NTO per i singoli tessuti e quelli di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria massima di 0,1 mc/mq a destinazione residenziale e compatibile per le aree di cui non sia specificata la destinazione.

Art. 36 Aree per l'istruzione

Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.

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

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

- Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2,5 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.
- Altezza massima = ml 10,00
- Distanza dalle strade = ml 10,00
- Distanza minima dai confini = ml 5,00
- Area a verde e parcheggio: valgono le norme specifiche per l'edilizia scolastica

Art. 37 Aree per attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività socio-sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile e per i servizi alle aree industriali.

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

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

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

- Indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq; modifiche all'indice sono ammesse con il progetto esecuti dell'opera
- Altezza massima = ml. 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 10,00
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a giardino e a parcheggi relativi alle pertinenze volumetriche.

Art. 38 Aree a parco per il gioco e lo sport

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

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

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

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

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- Distanza minima dai confini = ml. 5,00

Art. 39 Strutture per la mobilità: strade, percorsi e aree per parcheggi

Viabilità esistente e di progetto

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

Nelle aree riservate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili etc.). La loro edificazione o modificazione per altri scopi è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse.

La realizzazione di nuova viabilità va effettuata secondo le indicazioni di cui al Prontuario.

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

Le aree destinate alla mobilità che, a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, non siano impegnate dall'opera pubblica, assumono la destinazione delle aree immediatamente contigue.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. I bordi delle strade esistenti e di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere, di norma, alberati.

Nelle tavole del PI sono individuati i punti critici della viabilità. Gli interventi nelle zone circostanti devono tenere conto di tale criticità. Il Comune potrà richiedere che le trasformazioni negli ambiti interessati siano sottoposte a uno studio viabilistico che preveda eventualmente la cessione delle aree necessarie alla sistemazione viabilistica e la realizzazione della messa in sicurezza dei nodi critici.

Percorsi ciclabili e pedonali

Le modalità costruttive e le dimensioni delle piste ciclabili sono disciplinati dal Prontuario per la qualità architettonica.

I tracciati delle nuove piste hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

Parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui all'Art. 16.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Le modalità costruttive e le dimensioni dei parcheggi sono disciplinati dal Prontuario per la qualità architettonica.

Il PI individua anche le aree a parcheggio che, pur rimanendo in proprietà privata, sono riservate all'uso pubblico con le modalità che saranno di volta in volta concordate.

Art. 40 Aree per servizi tecnologici e cimiteri

Le aree di cui al presente articolo non sono state computate ai fini del dimensionamento delle dotazioni territoriali del Piano.

A - servizi tecnologici

Si intendono gli impianti centrali dei servizi pubblici (servizi elettrici e telefonici, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua ecc.) per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e gli impianti di depurazione.

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

Oltre che le specifiche norme che regolamentano la materia, per le costruzioni di cui al presente articolo valgono i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq

Altezza massima: ml 10

Per manufatti particolari, per dimensioni ed usi, diversi da quelli sopra richiamati, si applicano i disposti del Regolamento edilizio.

B - cimiteri

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

L'ampliamento dei cimiteri:

- può essere nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale;
- comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

Art. 41 Impianti per la distribuzione di carburanti

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla Lr 23/2003 e smi e quanto indicato nella delibera di Giunta 497/2005 Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), l.r. 23 ottobre 2003, n. 23). Vanno inoltre verificate le indicazioni riportate sul Prontuario per la qualità allegato al presente PI.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati o all'interno di aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

TITOLO QUINTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA

Art. 42 Area agricola

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'area di pertinenza relativa al centro aziendale o dalle altre proprietà nel caso di nuove aziende. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'Art. 70.

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

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.

Art. 43 Interventi non residenziali in area agricola

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Art. 44 Ambiti per attività integrative dell'economia agricola

Il PI recepisce dal PAT gli ambiti idonei a sviluppare le attività integrative dell'economia agricola e che possono favorire lo sviluppo del settore primario, in quanto strettamente correlate:

- Complesso agrituristico e fattoria didattica "Fattoria Maino" in via Camazzane, 13
comprende l'area all'interno della quale si intende promuovere l'allevamento delle vacche da latte con l'integrazione dell'uso ecocompatibile di impianto di biogas per la produzione di energia elettrica e termica, integrazione dell'attività didattica, visite guidate ed escursioni.
- Azienda agricola e fattoria didattica Il Dindarello in via Dindarello, 20 a Lupia,
comprende l'area all'interno della quale si intende promuovere lo sviluppo dell'attività agricola anche con l'integrazione di attività quali: visite guidate ed escursioni, bird-animals watching, apicoltura, percorsi sentiero natura.
- Azienda agricola e fattoria didattica Il Gelso in via Soella, 23
comprende l'area all'interno della quale si intende promuovere lo sviluppo dell'attività agricola, della produzione dei prodotti tipici locali, dell'allevamento zootecnico, anche con l'integrazione di attività didattiche sulla biodiversità.

Art. 45 Strutture agricolo-produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - altezza massima | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | = 10,00 ml. |
| - distanza da fabbricati di terzi | = 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni; |

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- | | |
|--|---|
| - altezza massima | =inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | = come da normativa vigente |
| - distanza da edifici residenziali di terzi | = 30,00 ml |
| - distanza dagli edifici residenziali in proprietà | = ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali |

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV n. 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 50 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

Il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della denuncia di inizio attività per l'edificazione di strutture agricole produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.45c.4 della Lr.11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo edilizio e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

Art. 46 Edificabilità residenziale

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima = 7,50 m;
- distanza dai confini = 5,00 m;
- distanza dalle strade = 20,00 m fatte salve maggiori distanze derivanti da norme particolari;
- distanza tra fabbricati = 10,00 m

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Art. 47 Allevamenti zootecnici intensivi

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico-intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con DGR n° 3178 del 08/10/2004 e smi.

Per la determinazione della fascia di rispetto si fa riferimento all'Art. 66 delle presenti norme: si precisa che solo per l'ampliamento degli allevamenti dalla prima alla seconda classe sono ammesse deroghe alle distanze urbanistiche previa verifica del competente servizio USSL..

Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato secondo i criteri contenuti nell'Art. 11 previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti le strutture da dismettere e da riconvertire

Art. 48 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile con cordolo perimetrale (di almeno 30 cm) oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del

prodotto e dell'altezza del cumulo; dovranno essere collegate al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in vasca attigua; la pendenza della pavimentazione sarà minimo dell'1%.

In prossimità di queste vasche dovrà essere prevista una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti aziendali dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 30 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5., dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

Art. 49 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo avviene attraverso la predisposizione di una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo con i seguenti contenuti:

- estratti del PAT e del PI
- estratto catastale e fotogrammetrico
- foto dell'edificio e del contesto
- parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso
- titoli abilitativi
- ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- tipologia e consistenza degli allevamenti;
- elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.
- attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo previa relazione agronomica;
- eventuale l'ampliamento volumetrico consentito solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione se si tratta di abitazioni esistenti alla data dell'entrata in vigore della LR 4/08 e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente
- eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, da considerarsi ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

Tale schedatura è parte integrante del PI che dovrà valutare anche il carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

In attesa che il PI proceda alla schedatura puntuale non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 50 Attività agrituristiche

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

TITOLO SESTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI

Art. 51 Vincoli e norme di tutela

Il PI individua negli elaborati grafici denominati "Tavola delle tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 52 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standards, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purchè le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 12 delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree

e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 53 Fasce di rispetto fluviale

Il PI indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

I corsi d'acqua sono distinti nella tavole del PI nelle seguenti categorie:

1. Canali consortili irrigui: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
2. Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
3. Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante

recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Art. 54 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI.

Art. 55 Depuratori

Il PI individua degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D. Lgs 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Art. 56 Pozzi di prelievo per uso idropotabile

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque, nonché dal Piano Provinciale di Protezione Civile (Marzo 2004) confermato nel Rapporto Ambientale del P.T.C.P. (TAVOLA N°7-Vulnerabilità dell'acquifero e rischio risorse idropotabili, dicembre 2006). Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotto in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 57 Elettrodotti

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Art. 58 Oleodotti

La fascia di rispetto (D. Pref. n. 2332 del 26/11/1964 trascrizione n. 1771 del 17/03/1965) ha una larghezza di ml 2,00 dall'asse della tubatura lungo tutto il percorso dell'oleodotto e comporta il divieto assoluto di praticare arature, scavi, sterri, a profondità superiore a cm 50 dal piano di campagna, di costruire manufatti, impianti ed opere di qualsiasi genere; di piantare alberi o arbusti, di attraversare la fascia con canalizzazioni, condotte, tubazioni o altro ad una profondità superiore a cm. 50, di distruggere o fare alcunché che possa comunque danneggiare l'oleodotto.

Art. 59 Cimiteri

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 60 Impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 61 Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Art. 62 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004. La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 12.

Art. 63 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Art. 64 Aree a vincolo ambientale

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

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

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

Art. 65 Vincoli monumentali

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 12 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

Art. 66 Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi

Gli allevamenti zootecnici intensivi indicati con un simbolo nelle tavole del P.I. e le relative fasce di rispetto hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e nella DGR 856 del 15 maggio 2012.

Art. 67 Gasdotto e fasce di rispetto

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

Art. 68 Discariche

Le discariche sono normate dal Dlgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU)
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.

Art. 69 Cave

Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate e relative aree di rispetto. Alle cave attive ed all'edificazione in prossimità delle stesse si applicano le fasce di rispetto previste dalla Legge Regionale n° 44/82.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 70 Edifici di valore storico, architettonico, ambientale

Gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale sono individuati nei piani metricamente nelle planimetrie del PI e fanno riferimento a specifiche schede progettuali.

Essi comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;

Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo.

Le unità edilizie vincolate con decreto al parere della Soprintendenza ai beni storico architettonici sono subordinati al parere dell'organo competente.

Gli edifici individuati nella cartografica, che non abbiano indicazione della relativa scheda progettuale e del grado di intervento, sono assoggettati al Grado di intervento 4 di cui all'Art. 23.

Recupero dei manufatti precari

Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purchè si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare. L'eventuale demolizione con recupero dei volumi deve essere preceduta da una scheda normativa, a cura del richiedente, che descriva le quantità, le modalità di recupero e le destinazioni dei fabbricati. Tale scheda è soggetta ad approvazione del consiglio comunale che dovranno verificare che l'intervento non contrasti con gli obiettivi di tutela dei manufatti e del contesto e non comporti un carico urbanistico eccessivo rispetto all'esistente.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purchè compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso, coerentemente con le limitazioni delle schede.

Art. 71 Contesti figurativi

Il PI recepisce i contesti figurativi delle ville di interesse provinciale e li integra con l'individuazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.

All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante.

All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.

Devono essere eliminate la cartellonistica pubblicitaria e prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

All'interno dei contesti figurativi il PI sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Art. 72 Ambiti di mitigazione

Il PI individua gli ambiti di mitigazione tra usi diversi del territorio con l'obiettivo di ridurre le situazioni di conflitto dovute a fattori di inquinamento e di ridurre l'impatto di alcune trasformazioni rispetto al contesto.

Tali ambiti mantengono la destinazione agricola o possono essere destinati alla fruizione delle attività ricreative e del tempo libero all'aperto. Devono essere previsti in relazione al contesto:

- sistemi fono-assorbenti preferibilmente tramite la realizzazione di ampie fasce arborate da utilizzare a bordi-strada, a contorno delle aree industriali;
- fasce tampone;
- dispositivi di filtro (forestazione di pianura) tra la zona produttiva e gli insediamenti residenziali;
- riqualificazione e potenziamento della rete ecologica;
- ampliamento delle fasce di rispetto.

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo le indicazioni generali espresse nelle direttive.

Il rapporto ambientale della VAS, individua gli effetti positivi e negativi che le azioni di piano generano nel territorio e definisce, dove possibile, quali interventi di mitigazione sono necessari per ridurre o eliminare gli effetti negativi.

Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati almeno contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che hanno richiesto tali mitigazioni. Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno seguire le disposizioni contenute nel Rapporto Ambientale allegato al PAT.

Art. 73 Ambiti agricoli di valore ambientale

Il PI, recependo le indicazioni del PAT, individua un ambito agricolo soggetto a tutela in quanto caratterizzato dal mantenimento dei caratteri tipici del sistema rurale. In particolare per quanto riguarda la sistemazione agraria, la viabilità minore presente, le coltivazioni di pregio e il corredo vegetale.

Per quanto riguarda la presenza di formazioni arboree lineari (siepi e filari) valgono i seguenti indirizzi:

- le piante abbattute devono essere sostituite con altrettanti soggetti della medesima specie o compatibile, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali;
- nell'impianto di siepi campestri vanno impiegate specie vegetali autoctone e naturalizzate;
- in caso di lavori relativi al sottosuolo stradale non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

Sono favoriti gli interventi che sviluppano le 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.

Sono ammessi gli interventi che favoriscono la fruizione ricreativa del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili connessi con gli insediamenti, utilizzando anche la rete dei percorsi naturali esistenti, e la promozione di attività di fruizione del tempo libero e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

Ai fini della tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali, paesaggistiche e naturalistiche presenti la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola deve avvenire nel raggio di 50 metri rispetto ai fabbricati esistenti. Solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di intervenire in questo perimetro, saranno consentite soluzioni diverse scegliendo quella di minore impatto.

Sono fatti salvi i vincoli e le indicazioni di cui all'Art. 71.

Art. 74 Alberature

Aree boscate golenali

Sono ammessi interventi di miglioramento boschivo e di creazione di ambiti per le osservazioni naturalistiche, tuttavia la fruizione pubblica dell'area dovrà risultare compatibile con la funzione preminente della conservazione della biodiversità.

Art. 75 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nel territorio del Comune di Sandrigo è presente il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Bosco di Dueville e risorgive limitrofe* (IT3220040).

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997- Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento (soprattutto quelli previsti nella denominata ATO 1), come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

E' vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PAT asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Deve essere prevista la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Art. 76 Elementi della rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

All'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purchè non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

Art. 77 Coni visuali

Il PI recepisce i coni visuali individuati dal PAT che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.)

Negli ambiti interessati dai coni visuali:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

Art. 78 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, alla tav. 3 il PAT classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini urbanistici così suddivise:

- aree idonee
- aree idonee a condizione
- aree non idonee

Qualunque sia il grado di idoneità dell'area interessata dall'intervento è comunque necessario che per la stessa siano adeguatamente definiti il modello geologico e la caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche ed idrauliche in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

In particolare, il modello geologico "deve essere orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, litologici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica/idrogeologica del territorio".

La caratterizzazione geotecnica sarà finalizzata alla parametrizzazione del terreno ed all'analisi delle interazioni terreno-struttura.

Sia il modello geologico che quello geotecnico saranno basati su indagini specifiche ed adeguate per quantità, qualità e profondità oltre che dall'importanza dell'opera, alle condizioni morfologiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche del contesto in cui l'intervento si inserisce.

Si dovrà inoltre effettuare la caratterizzazione sismica del sito ai sensi della normativa vigente.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità/rischio idraulico, per gli interventi in progetto dovrà essere redatta apposita valutazione di compatibilità idraulica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Aree idonee

Si tratta di aree stabili, prive di dissesti idrogeologici e/o idraulici, con buone/ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, con soggiacenza della falda con profondità superiore a 4 metri e limitati o assenti fenomeni di esondazione.

Date le buone condizioni del contesto geologico - idraulico, il grado di approfondimento delle indagini necessarie alla definizione del modello geologico ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni sarà funzione dell'importanza dell'opera. Dovranno essere eseguite impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione di acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue.

Aree idonee a condizione

Si tratta di aree in cui gli aspetti morfologici, geologici, idrogeologici, idraulici e di stabilità tendono a condizionare in modo più o meno importante l'uso del territorio e richiedono interventi preventivi o di sistemazione.

Tali interventi dovranno essere supportati da indagini geognostiche e valutazioni idrauliche specifiche ed adeguate per quantità, qualità e profondità all'importanza dell'opera.

All'interno delle "aree idonee a condizione" si è operata una zonazione in funzione dei principali elementi di criticità; per ognuna di queste sono riportati gli indirizzi ed i criteri da seguire per gli interventi urbanistici.

SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
A	<ul style="list-style-type: none"> - buone caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti fenomeni di esondazione - falda prof. tra 2/4 m 	<ul style="list-style-type: none"> - indagine geognostica finalizzata ad accertare la qualità geotecnica e stratigrafica dei terreni - impermeabilizzazione degli interrati contro l'infiltrazione acque di falda e acque meteoriche e/o consortili irrigue
B	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri / scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti fenomeni di esondazione - falda prof. compresa tra 2/4 m 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali (platea o pali di fondazione) e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - impermeabilizzazione degli interrati contro l'infiltrazione acque di falda e acque meteoriche e/o consortili irrigue
C	<ul style="list-style-type: none"> - buone caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti fenomeni di esondazione - falda sub-superficiale 	<ul style="list-style-type: none"> - indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno - sconsigliati interrati, oppure elevata cura nella impermeabilizzazione della struttura stessa - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggotamento acqua in fase costruttiva
D	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri / scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda sub-superficiale 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali (platea o pali di fondazione) e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - sconsigliati interrati, oppure elevata cura nella impermeabilizzazione della struttura stessa - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento

NORME TECNICHE OPERATIVE

		<p>prima e durante le operazioni di aggotamento acqua in fase costruttiva</p> <p>attenzione al drenaggio della falda, possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini</p>
E	<ul style="list-style-type: none"> - buone / mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - area soggetta a fenomeni di esondazione - falda prof. compresa tra 2/4 m 	<p>indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno</p> <p>eventuali interrati, sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accessi dall'esterno (rampe)</p> <p>mitigazione del rischio idraulico preesistente (sistemazione e ampliamento della rete idrografica minore, sopraelevazione del p. campagna e conseguenti piani viari)</p>
F	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - area soggetta a fenomeni di esondazione - falda sub-superficiale 	<p>accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali (platea o pali di fondazione) e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali</p> <p>eventuali interrati, sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accessi dall'esterno (rampe)</p> <p>monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggotamento acqua in fase costruttiva</p> <p>attenzione al drenaggio della falda, possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini</p> <p>mitigazione del rischio idraulico preesistente (sistemazione e ampliamento della rete idrografica minore, sopraelevazione del p. campagna e conseguenti piani viari)</p>

Nel caso di condizioni fortemente penalizzanti, gli interventi dovranno essere subordinati ad una modellazione sufficientemente estesa anche alle aree circostanti in modo da poter avere anche una visione d'insieme dell'area di intervento e dovranno individuare l'elemento, o gli elementi, predominanti di criticità che penalizzano il territorio.

Per i progetti che ricadano all'interno di più perimetrazioni di aree soggette a dissesto idrogeologico, si dovranno recepire tutti i vincoli e le prescrizioni previste per ogni singola tipologia di dissesto.

Aree non idonee

L'elevata criticità preclude per queste aree un utilizzo che comporti incrementi del carico urbanistico. I fattori condizionanti di tale classe sono le pessime caratteristiche geotecniche dei terreni, falda sub-superficiale e ristagno idrico, aree di tutela o di cava, aree fluviali.

Sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente, nonché alla gestione del territorio in genere ed in particolare alla mitigazione della pericolosità ed alla stabilizzazione del dissesto.

Possono essere consentiti anche interventi di ampliamento, per adeguamenti a scopo igienico-sanitario, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per ricavo di locali accessori (box auto, impianti tecnologici, ecc.), nonché quelli legati alla viabilità e sentieristica, alla posa di sottoservizi, al mantenimento dei soli impianti di lavorazione esistenti. Non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 5 m dal piede esterno dell'argine maestro o comunque dall'area demaniale qualora più ampia.

Tutti gli interventi saranno comunque subordinati ad uno studio completo di fattibilità basato su indagini geologiche - geotecniche e studi idraulici approfonditi ed adeguatamente estesi alle aree contermini, nonché alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio geologico e/o idraulico.

Per le aree soggette a dissesto idrogeologico si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche (prescrizioni e vincoli):

COD.	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
IDR	area esondabile o a ristagno idrico	<ul style="list-style-type: none"> - non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine maestro o comunque dall'area demaniale qualora più ampia - eventuali interrati, vivamente sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accessi dall'esterno (rampe) - mitigazione del rischio idraulico pre-esistente (sopraelevazione del piano campagna e stradale, miglioramento e/o allargamento della rete idrografica, bacini di laminazione di elevato volume per compensare la sopraelevazione del p. campagna)
ERS	area soggetta ad erosione	<ul style="list-style-type: none"> - solo manutenzione e tutela del paesaggio e risorse paesaggistico - naturalistiche esistenti - interventi di ripristino degli argini per la riduzione dello scalzamento delle sponde e conseguente arretramento delle scarpate
RIS	area di risorgiva	<ul style="list-style-type: none"> - solo manutenzione e tutela del paesaggio e risorse paesaggistico - naturalistiche esistenti - per la manutenzione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistenti disporre di accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici / idrogeologici del terreno - vietati gli interrati - attenzione al drenaggio della falda, possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini

Art. 79 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Il PI recepisce dal PAT le seguenti invarianti di natura geologica:

- zona di risorgiva
- risorgiva
- sorgenti
- pozzi per attingimento acqua idropotabile (uso civile)
- corso d'acqua temporaneo
- corso d'acqua permanente

Zona di risorgiva

In questi ambiti si prescrive la massima tutela paesaggistica, naturalistica per la conservazione della biodiversità faunistica e floristica-vegetazionale.

Risorgive

Per le risorgive si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall' D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento, del Piano Regionale di Tutela delle Acque e delle norme del PTCP di ottobre 2008 art. 25.

Il PI recepisce dal PAT le risorgive e, ove presente, l'indice di funzionalità della risorgiva (I.F.R.). Ulteriori indagini e studi potranno essere effettuati, in periodi dell'anno idonei, nei punti deficitarii operando con i competenti Uffici Provinciali secondo lo schema dell'A.A.T.O. Bacchiglione. Tali approfondimenti avranno lo scopo di identificare la fascia di rispetto secondaria attraverso l'individuazione della classe di qualità della risorgiva.

Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorgive nonché tutelare lo stato della risorsa idrica, il territorio in cui insiste una risorgiva è suddiviso in area di risorgiva, fascia di protezione primaria e fascia di protezione secondaria.

Aree di risorgiva: nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe) è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva (I.F.R.) come a seguito riportato:

- manutenzione ordinaria
 - interventi di spurgo
 - interventi di sfalcio al fine di mantenere pulite le sponde
- manutenzione straordinaria
 - interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all'interno dei tubi ove presenti;
 - interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nel caso in cui siano verticalizzate;
 - interventi di messa a dimora di alberi e arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale. Il materiale utilizzato deve essere di certificata provenienza locale;
 - interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).

Nella Fascia di Protezione Primaria è vietato qualsiasi intervento che ne pregiudichi lo stato ottimale e l'I.F.R. (20 metri a partire dal ciglio superiore delle ripe). In particolare sono vietati nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, o comunque atti a modificare lo stato dei luoghi e a depauperare il grado di naturalità, nonché le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi. Non sono comunque ammessi i seguenti interventi:

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- installazione di sostegni per infrastrutture ed impianti tecnologici;
- l'utilizzazione dei fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici.

Sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, le attività di ricomposizione ambientale nonché gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattico-ricreativo. L'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema.

La Fascia di Protezione Secondaria prevede un'area di salvaguardia di raggio:

- 150 metri per le risorgive identificate da I.F.R. compreso tra 25 e 30 e conseguentemente di classe ottimale;
- 100 metri per le risorgive identificate da I.F.R. compreso tra 20 e 25 e conseguentemente appartenente alla classe buona;
- 50 metri per le risorgive identificate da I.F.R. minore di 20 e conseguentemente appartenente alla classe scarsa – pessima

In tali zone il Comune adotta, di concerto con i competenti Uffici Provinciali, una disciplina orientata alla limitazione degli insediamenti ed alla valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi.

Pozzi per attingimento acqua idropotabile (uso civile)

Per quanto riguarda i pozzi ad uso idropotabile si richiama quanto prescritto dal D.Lgs. 152/06 relativamente all'area di cattura delle captazioni ottenute mediante lo studio generale di tutti i pozzi ad uso acquedottistico inserito nel Piano Provinciale di Protezione Civile (Marzo 2004) confermato nel Rapporto Ambientale del P.T.C.P. (TAVOLA N°7-Vulnerabilità dell'acquifero e rischio risorse idropotabili, dicembre 2006).

Art. 80 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica

Con riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 (Normativa di riferimento sulla mitigazione del rischio idraulico), per le aree soggette a trasformabilità devono essere seguite le previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e al PI.

Gli indirizzi e i criteri di intervento sono riportati nel Prontuario per la qualità architettonica allegato al presente PI.

TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 81 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO

L'entrata in vigore delle presenti NTO. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso stesso.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

Art. 82 Norme di salvaguardia

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 83 Revoca del PRG vigente

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

Art. 84 Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

Allegato: NORME DEL CENTRO STORICO

Art. 1 - Campo di applicazione della normativa speciale

Le prescrizioni contenute nelle schede, le indicazioni cartografiche e la normativa speciale di cui ai seguenti articoli si applicano a tutte le aree ed edifici compresi nelle insulae dal n. 1 al n. 11 del Centro Storico come individuate nel cartogramma P2 e da P6/1 a P6/11.

Art. 2 - Elaborati e loro contenuti

Le prescrizioni e le indicazioni cartografiche citate nel precedente articolo sono contenute in schede numerate da 1 a 292 relative ad ognuno degli edifici o gruppo di edifici costituenti il patrimonio edilizio del Centro Storico e suddivise nelle insule di cui al comma dell'art. 1.

Schede e cartogrammi contengono rispettivamente prescrizioni cogenti con indirizzi esplicativi di carattere progettuale e specificazioni grafiche da osservare nelle operazioni edilizie da condurre sugli edifici del Centro Storico e valevoli sia per gli edifici esistenti che per gli ampliamenti e sostituzioni che per le nuove costruzioni.

In particolare i cartogrammi contengono anche indicazioni planimetriche e dimensionali relativi a spazi non attualmente edificati.

L'inosservanza delle prescrizioni di cui ai precedenti commi comporta il diniego del richiesto Permesso di Costruire; non è obbligatoria l'osservanza testuale degli indirizzi in quanto costituenti specificazione o chiarimento integrativi alle prescrizioni.

Con l'eccezione delle quantità volumetriche di una edificazione, se previste, che devono essere considerate come massime non derogabili.

I cartogrammi contengono, oltre a quanto previsto nel secondo comma del presente articolo, esplicitazioni grafiche di prescrizioni contenute nelle schede; esse hanno valore cogente o di indirizzo a seconda di quanto prescritto nella scheda medesima.

Art. 3 - Ambito di variabilità delle norme

I piani attuativi del Centro Storico possono modificare prescrizioni ed indirizzi contenuti nelle schede ed indicazioni cartografiche.

I piani di cui al comma precedente possono essere estesi a tutto il Centro Storico o a parti omogenee di esso, previa individuazione degli ambiti di intervento da parte del Consiglio Comunale.

Non è ammessa, in sede di piani attuativi, la modificazione di indici e parametri urbanistici.

Art. 4 - Formazione di nuove prescrizioni, indirizzi e modificazione di quelli esistenti

Le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nelle schede e cartogrammi relativi a singoli edifici possono essere modificati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Municipale sentita la Commissione Edilizia, previa redazione di apposito rilievo critico del manufatto.

Non possono essere modificate le quantità volumetriche massime di nuova edificazione, se previste.

La deliberazione relativa dovrà contenere le motivazioni necessarie a definire il carattere migliorativo delle variazioni proposte.

Art. 5 - Interventi ammessi sui singoli edifici o su edifici facenti parte di Piani di Recupero

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti compresi o no in piani attuativi, sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 come specificate nel Regolamento edilizio e secondo la normativa delle schede delle presenti norme.

Sono altresì ammessi gli interventi seguenti:

- sostituzione
- demolizione

secondo le specificazioni indicate al successivo articolo 15.

Gli interventi ammessi sono definiti nelle schede e sono precisati, nei casi di aggregati di edifici, quelli ammessi su ogni singolo componente.

Salvo che per gli edifici per i quali è prescritta la demolizione, sono sempre ammissibili interventi alfabeticamente precedenti quelli indicati nelle schede.

La volumetria attuale indicata nelle schede per gli edifici esistenti vale salvo contraria dimostrazione; eventuali differenze dovranno risultare da rilievi planialtimetrici a piccola scala e dovranno essere certificati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Per le aree soggette a Piano di Recupero obbligatorio non sono ammessi interventi in alcun genere prima dell'approvazione del Piano stesso, salvo quanto consentito dal DPR 380/2001.

In presenza di una scheda che prevede la demolizione di uno o più edifici, il Permesso di costruire per nuovi interventi può essere rilasciato soltanto a condizione che si preveda la contestuale preventiva demolizione di tali manufatti.

Art. 6 - Presentazione dei progetti per singoli edifici

Valgono le norme di cui al Regolamento Edilizio vigente.

Art. 7 - Presentazione dei progetti per i Piani di Recupero

La documentazione progettuale da presentare per l'adozione di un Piano di Recupero è quella prescritta dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Art. 8 - Norme per le aree scoperte non considerate nelle schede e non comprese in aree a speciale destinazione

Entro il perimetro del Centro Storico le schede ed i cartogrammi prevedono le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli spazi scoperti pertinenti ai singoli edifici.

Per le aree scoperte non espressamente citate e non comprese nelle zone a "verde privato vincolato" è consentito l'uso a parco o giardino od orto.

Gli alberi d'alto fusto in esse esistenti e censiti nei cartogrammi da A9 ad A12 non potranno venire abbattuti o indeboliti e dovranno essere sostituiti con essenze analoghe in caso di necessità per eccessiva vetustà della pianta, minaccia alla pubblica incolumità etc., previa presentazione di idonea documentazione.

Art. 9 - Destinazioni d'uso degli edifici esistenti e di nuova costruzione

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede e nei cartogrammi o nella normativa speciale, nel Centro Storico sono ammesse destinazioni d'uso private e pubbliche, residenziali, commerciali, direzionali, produttive e sociali, limitatamente ad attività non inquinanti o moleste.

Sono escluse quelle nocive o moleste secondo il motivato parere degli organi competenti o quelle che per dimensioni, apporto di traffico aggiuntivo, etc. siano – secondo il motivato parere degli Organi competenti – tali da introdurre elementi di turbativa.

Per le attività commerciali debbono essere osservati i requisiti dalle vigenti norme in materia.

Requisiti analoghi debbono essere osservati per attività direzionali e produttive con punto di vendita interno di superficie maggiore di 500 mq. se previsti dalla normativa (cartografia e schede) della presente variante.

Art. 10 - Altezze dei vani

In tutti gli edifici del Centro Storico esistenti alla data dell'adozione della presente Normativa Speciale con esclusione di quelli per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione a seguito di formazione di Piani di Recupero, sono considerati abitabili vani con le caratteristiche stabilite dal R.E. vigente.

In particolare sono considerati abitabili i sottotetti le cui caratteristiche rispondono a quelle previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso tali locali siano destinati a servizi igienici dovrà essere previsto un adeguato impianto di aerazione forzata.

È ammessa la formazione di soppalchi, balconate interne e simili con l'intradosso dell'impalcato posto ad altezza non inferiore a m 1,90 purché la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate, etc. non superi il 40% della superficie dei vani in cui vengono posti in opera sentito il parere dell'A.S.L. competente per territorio.

Non sono ammessi incrementi nel numero dei piani in conseguenza di riduzione dell'altezza dei medesimi a meno di m. 2,70.

Art. 11 - Aperture nelle falde dei tetti

Salvo contraria specificazione delle prescrizioni, è sempre consentita l'apertura di finestre nello spessore della falda del tetto.

Tali aperture non dovranno sporgere dalla falda per altezze superiori a cm 25 e dovranno, di norma, essere praticate nelle falde non prospicienti spazi pubblici.

Art. 12 - Porticati e sotterranei

Per gli interventi ammessi sui porticati esistenti valgono le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nelle schede e nei cartogrammi.

Il volume dei porticati realizzati in conformità alla presente normativa non viene computato ai fini del rispetto dell'indice volumetrico o del volume massimo consentito.

Nel caso di porticati esistenti e restaurati non si applica la norma di cui al precedente comma.

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede e nei cartogrammi, è sempre ammessa la formazione di locali sotterranei non abitabili per una superficie massima non superiore a quella di copertura dell'edificio di pertinenza con una maggiorazione del 50%.

I locali sotterranei di cui al quarto comma del presente articolo, dovranno essere localizzati, di norma, nell'area compresa nella proiezione orizzontale dell'edificio di pertinenza; in caso contrario essi dovranno essere completamente interrati e ricoperti con uno strato di terra di spessore non inferiore a metri 0,50 e con il livello superiore situato ad un'altezza pari a quella del terreno circostante.

La copertura di detti locali non potrà superare il 60% della superficie scoperta di pertinenza dell'edificio.

Art. 13 - Uso dei materiali

Per gli interventi ammessi sugli edifici del centro storico, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, è prescritto l'uso di materiali compatibili a quelli impiegati negli edifici circostanti.

La Commissione Edilizia comunale può, in caso di progetti di particolare impegno e qualità formale, derogare dall'osservanza della direttiva di cui al precedente comma.

Art. 14 - Elementi dell'arredo urbano, chioschi, distributori di carburante, manufatti diversi su aree visibili da spazi pubblici

Gli elementi dell'arredo urbano, compresi i chioschi per la vendita di prodotti vari purché permanenti, i punti di vendita di carburante, etc. sono soggetti all'osservanza dei piani di cui all'art. 3 della presente Normativa Speciale.

Per gli elementi connessi ad attività produttive o commerciali soggette ad autorizzazione amministrativa, l'osservanza di quanto prescritto nei piani suddetti decorre dal rinnovo delle autorizzazioni stesse.

Manufatti non residenziali particolari quali sculture, vasche, piscine, etc. sono soggetti all'osservanza dei suddetti piani se visibili da spazi pubblici; in assenza di normative specifiche ogni costruzione dei citati

elementi in spazi aperti al pubblico o visibili da spazi pubblici dovrà essere autorizzata dall'autorità competente sentita la Commissione Edilizia comunale.

Art. 15 - Glossario

Le definizioni seguenti costituiscono esplicitazioni della terminologia contenuta negli elaborati di cui al precedente art. 2:

- sostituzione, assieme di opere necessarie a sostituire un edificio o parte di esso con un nuovo e diverso immobile; può riguardare anche la demolizione di più corpi di fabbrica e la costruzione di un unico nuovo edificio.
- demolizione: soppressione di un edificio o parte di esso senza recupero della volumetria demolita.
- rispetto della morfologia in atto: implica, nel caso della ristrutturazione edilizia, il rispetto degli elementi peculiari dell'edificio quali cornici, lesene, cornicioni, forma delle aperture e tipo degli infissi ed inoltre l'uso di tali elementi nella progettazione delle parti dell'edificio da sostituire. Il rinforzo con particolari aggettivazioni ha relazione con l'importanza dell'edificio storico-ambientale; le espressioni usate sono: rigido, assoluto, etc.
- rispetto della morfologia strutturale: come il caso precedente ma riferito ad elementi strutturali degli edifici quali arcate, pilastrate, colonnati, capriate, etc.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, 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 etc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "Volumi Tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, 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.

Art. 16 - Indirizzi per la formazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica n.1

Obiettivo del Piano di Recupero di iniziativa pubblica n. 1 è la riqualificazione dell'area oggetto di intervento con particolare riferimento alle funzioni pubbliche ivi svolte, al sistema delle piazze del centro storico e più in generale agli spazi pubblici esistenti, una più ampia dotazione di servizi, la sistemazione dell'allineamento prospiciente la strada statale Marosticana, l'aumento della residenzialità nel centro storico. Tali obiettivi vengono perseguiti con l'inserimento di nuovi volumi edificabili per un massimo di mc 20000; è ammessa una tolleranza in eccesso non superiore al 5% del volume suddetto.

In corrispondenza della nuova edificazione, è prevista la demolizione di 7200 mc; è ammessa una tolleranza in eccesso o in difetto non superiore al 5% del volume suddetto.

I volumi di nuova edificazione e quelli da demolire sono localizzati come segue:

- nel settore sud-ovest è previsto un volume di nuova edificazione anche collegato agli edifici esistenti per complessivi mc 4500 e la demolizione di volumi per complessivi 2100 mc.

I parametri urbanistici sono:

altezza massima: m 11,00

numero dei piani: 3

destinazione d'uso: pubblico; residenziale fino a un massimo del 33% della volumetria disponibile.

- nel settore sud-est è previsto un volume di nuova edificazione per complessivi mc 11500 e la demolizione dei volumi complessivi 3500 mc.

I parametri urbanistici sono:

altezza massima; ml 11,00

numero piani: 3

distanza dai confini: m 5 o in aderenza destinazione d'uso: residenziale; pubblico commerciale fino a un massimo del 33% della volumetria disponibile.

- nei rimanenti settori è previsto un volume di nuova edificazione per complessivi 5000 mc articolati anche in più di un edificio e la demolizione di volumi per 1600 mc totali.

I parametri urbanistici sono:

altezza massima: m 7,50

numero dei piani: 2

distanza dai confini: m 5 o in aderenza

distanza tra edifici: m 10

destinazione d'uso: residenziale; commerciale fino ad un massimo del 50% della volumetria disponibile.

Negli spazi liberi dovranno essere previste superfici destinate ad uso pubblico per complessivi mq 10000; sono ammesse tolleranze in difetto non superiori al 5%.

Della suddetta superficie, almeno 200 mq dovranno essere utilizzati a parco pubblico; sono da prevedere parcheggi per almeno 2500 mq.

Nel settore nord-est è ammessa la collocazione di un'autorimessa sotterranea la cui volumetria non dovrà essere conteggiata ai fini del raggiungimento del volume previsto.

L'edificio a nord della piazza prospiciente l'edificio scolastico può essere sostituito con incremento di volume non superiore al 50% di quello esistente in caso di contestuale variazione della destinazione d'uso di residenza a pubblico esercizio; potrà essere mantenuta destinazione residenziale per un volume non superiore al 30% di quello complessivo.

In ogni caso le quantità volumetriche di nuova edificazione previste nel presente articolo sono da considerare come massime non derogabili.

Per quanto concerne le superfici per spazi pubblici, indicate nel presente articolo sono in ogni caso da considerare come minime non derogabili.

Art. 17 - Opere abusive o demolizioni non autorizzate su edifici ambientali o monumentali

Opere abusive o demolizioni effettuate su edifici ambientali o monumentali ai sensi della presente normativa speciale e relativi cartogrammi devono, senza pregiudizio per altri diversi e più gravi provvedimenti assunti a sensi di Legge, essere rimesse in pristino.

Il Sindaco, constatato l'abuso, provvede a ordinare il ripristino contestualmente ai provvedimenti previsti dalle vigenti disposizioni.

In nessun caso potranno essere rilasciati titoli abilitativi prima che i lavori di ripristino siano conclusi ad esclusivo giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale, né ripresi i lavori, ancorché autorizzati, nel corso dei quali si è verificato l'abuso.

È in ogni caso fatta salva la legislazione vigente.

Art. 18 - Convenzionamento

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 i Piani di Recupero di iniziativa privata debbono essere corredati dalla convenzione urbanistica.

Per gli interventi singoli che riguardino più edifici od unità immobiliari da considerare di rilevante unità, il Permesso di costruire è subordinato alla stipulazione di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate del Comune, concordando con il Comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

La convenzione di cui al primo comma potrà prevedere la cessione di opere o beni facenti parte degli immobili o delle aree soggette a Permesso, a condizione che essi possano essere compresi tra le opere di urbanizzazione secondaria e che la cessione risulti più favorevole, per il Comune, del pagamento degli impegni suddetti.

Non è ammesso, ai fini del computo degli importi da sostituire con beni, l'inclusione degli oneri di urbanizzazione primaria che dovranno comunque essere versati.

Valgono in assenza di specificazioni planivolumetriche le Norme Tecniche Operative per i tessuti storici.

Le tavole 1:500 e 1:1000 di progetto del P.R.G. indicano per ogni parte storica del territorio agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

Nel caso in cui non fossero riportati in cartografia fabbricati già esistenti, per gli stessi è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione.