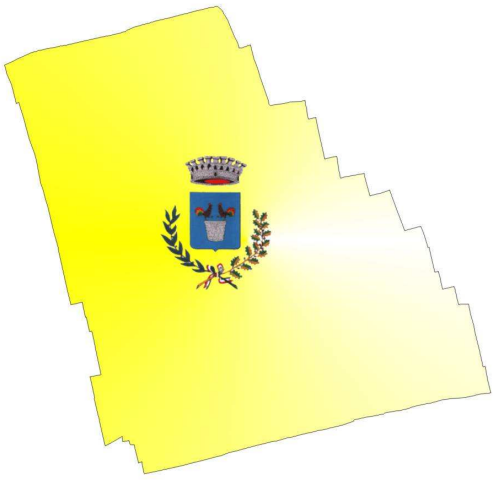
COMUNE DI
GALLIERA VENETA
Provincia di Padova

2° P.I.
2014/2019

Elaborato

NORME TECNICHE OPERATIVE

COMUNE DI
GALLIERA VENETA
Provincia di Padova



Adozione 2° P.I.:
Delibera C.C. n°1 del 30/01/2016.

Approvazione 2° P.I.:
Delibera C.C. n°15 del 21/06/2016.

Il Sindaco:
Stefano Bonaldo

Assessore Urbanistica:
Dr. Giuseppe Rigo

Il Responsabile Area Urbanistica:
Arch. Nevio Bigolin

Il Segretario Comunale:
Dr.ssa Stella Bagliolid

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi

DATA: Giugno 2016

INDICE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente. 7
Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I. 7
Art. 3 - Elaborati del P.I. 8
Art. 4 – Strumenti di Attuazione del P.I. 9
4.1 – Intervento diretto 10
4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) 10
4.2.1 – Interventi all'interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione 11
4.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I. 12
4.3 – Accordi 12
4.4 – Il comparto 13
4.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto. 13
Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica. 14
5.1 - Ambiti assoggettati a perequazione 14
5.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione 14
5.2.1 - Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata 14
5.2.2 - Z.T.I.O. di edificazione diffusa 15
5.3 - Applicazione della perequazione urbanistica nei vari ambiti 15
5.3.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici 15
5.3.2 - Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi 18
5.3.3 - Ambiti di riqualificazione e riconversione 18
5.3.4 - Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo 19
5.4 - Modalità di applicazione 19
5.5 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità 20
Art. 6 – Credito edilizio 20
Art. 7 – Compensazione urbanistica 22
CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE 23
Art. 8 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua 23
Art. 9 - Vincolo monumentale 23
Art. 10 – Cave dismesse 24
Art. 11 – Vincolo sismico 25
11.1 – Vincolo Sismico 25
Art. 12 – Vincolo verde privato 25
CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO 26
Art. 13 – Viabilità - Fasce di rispetto 26
13.1 – Aree di protezione delle infrastrutture principali 26
Art. 14 - Elettrodotti / Fasce di rispetto 27
Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto 27
Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico 28
Art. 17 – Idrografia – Zone di tutela 29
17.1 - Zone di tutela di profondità diverse. 29
17.2 - Idrografia minore (canali demaniali non classificati) 30
17.3 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna – fascia di ricarica degli acquiferi 30
Art. 18 – Allevamenti zootecnici 31
CAPO 4 - IL SISTEMA AMBIENTALE 32
Art. 19 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico. 32
Art. 20 – Coni visuali 33
Art. 21 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto 33

21.1 - Zone di tutela assoluta 34
21.2 - Zona di rispetto 34
CAPO 5 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA 36
Art. 22 – Ambiti dei Corsi d'acqua principali 36
Art. 23 – Ambiti di Parchi e Ambiti naturalistici 37
23.1 – Elementi puntuali (Alberi monumentali) 37
23.2 – Parchi e giardini storici 37
Art. 24 – Pertinenze scoperte da tutelare - Contesti figurativi dei complessi monumentali. (Villa Imperiale) 37
24.1 - Pertinenze di immobili oggetto di vincolo monumentale. 38
Art. 25 – Ville venete 38
CAPO 6 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO 39
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI 39
Art. 26 - Idoneità ai fini urbanistici 39
26.1 – Aree idonee 39
26.2 – Aree idonee a condizione di specifiche norme 39
26.3 – Aree non idonee 40
Art. 27 – Compatibilità idraulica 40
CAPO 7 - RETE ECOLOGICA 44
Art. 28 – Area di connessione naturalistica 44
Art. 29 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione 44
CAPO 8 - USO DEL SUOLO 45
Art. 30 – Suddivisione in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.) 45
Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo. 47
Art. 31 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico (Tav. 1.1.1– 1.2.2– 2.1.4- 2.2.5- 2.3.6) . 49
31.1 – Centri storici: Capoluogo – Mottinello - Maglio 50
31.2 Gradi di protezione 53
31.3 - GRADO 1 Restauro conservativo 54
31.4 - GRADO 2 Restauro propositivo e ristrutturazione parziale 56
31.5 - GRADO 3 Ristrutturazione parziale 59
31.6 - GRADO 4.1 Ristrutturazione globale 65
31.7 - GRADO 5 Ristrutturazione edilizio-urbanistica 70
31.8 - GRADO 6 Demolizione senza ricostruzione 71
31.9 - Criteri costruttivi di interesse generale 71
Art. 32 – Edifici fuori perimetrazione del Centro Storico 75
Art. 33 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale .. 76
33.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente. 76
33.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente 79
Art. 34 – Il tessuto produttivo 80
34.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo convenzionato (Tav. 4.1 – Tav. 1.1.1) 83
34.1.1 – Zona produttiva per attività di rottamazione 84
34.2 – Edificazione nelle aree trasformabili 87
34.3 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso (Z.T.I.O. 5.1 – 5.2 – Tav. 1.1.1) 87
34.4 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012) 88
Art. 35 – Attività produttive in zona impropria. 89
35.3 Attività da trasferire 92
35.4 Fabbricati dismessi 92
Art. 36 – Mancanza o insufficienza di aree per insediamenti produttivi. 92
Art. 37 – Opere incongrue. 93
Art. 38 – Le aree di edificazione diffusa 93
38.1 – Aree di edificazione diffusa - Aggregazioni edilizie rurali 93
Art. 39 – Aree di riqualificazione e riconversione 95

39.1 – Interventi per lo sviluppo del sistema commerciale (L.R. 50/2012) 96
Art. 40 – Il territorio agricolo 96
40.1 – Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva 97
40.2 – Territorio agricolo di particolare tutela (riqualificazione e valorizzazione) 105
40.3 – Territorio agricolo di connessione naturalistica 105
Art. 41 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo 105
Art. 42 – Le aree per servizi 107
42.1 – Servizi per la residenza 107
42.2 Attività commerciali / direzionali - Strutture di vendita 108
42.3 Modalità attuative 109
42.4 Aree per servizi di P.I. 110
42.5 – Impianti stradali di distribuzione carburanti 112
42.6 - Zona F7 - Area Impianto Fotovoltaico 112
CAPO 9 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE 114
Art. 43 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. 114
CAPO 10 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE 115
Art. 44 – Viabilità di progetto (comunale) 115
Art. 45 – Percorsi ciclopedonali 115
CAPO 11 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA 117
Art. 46 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI 117
Art. 47 – Verifica e monitoraggio – Sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS 117
CAPO 12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 120
Art. 48 – Deroghe 120
Art. 49 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O. 120
Art. 50 – Norme di salvaguardia 120
Art. 51 – Modifiche conseguenti a varianti legislative 121

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.

L.R. 11/2004 art. 17

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.
Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), approvato dalla Conferenza dei Servizi – Venezia, 27 maggio 2009 e ratificato con D.G.R. n° 2895 del 29.09.2009, (BUR n° 86 del 20.10.2009) e Piano degli Interventi (P.I.).
Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. "*individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".*
Restano quindi valide le norme del P.A.T.I. in quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

L.R. 11/2004 art. 17

In coerenza con il P.A.T.I., il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale delle azioni strategiche del PAT.
I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004, così come di seguito riportati:

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

Il P.I. può, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i L.L.A.A. 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti i derogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- *nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;*
- *nei casi di interventi disciplinati puntualmente.*

2.1 - Efficacia del P.I.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004.
In tali ipotesi, fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante si applicano, le norme di cui all'art. 33 L.R. 11/2004.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

L.R. 11/2004 art. 17/5

Il P.I. è costituito, conformemente all'art. 17/5 della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati.

a) Relazione Programmatica;

b) Elaborati grafici:

• Tav. 1.1.1. – Intero territorio Comunale: Uso del suolo	sc. 1/5000	CTRN
• Tav. 1.2.2.– Intero territorio Comunale: Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale	sc. 1/5000	"
• Tav 1.3.3 - Intero territorio Comunale: Carta delle Fragilità	sc. 1/5000	"
• Tav 2.1.4 – Zone significative: Zona Nord	sc. 1/2000	"
• Tav 2.2.5 – Zone significative: Zona Centro	sc. 1/2000	"
• Tav 2.3.6 – Zone significative: Zona Sud	sc. 1/2000	"
• Tav 3.A1.7 – Centro Storico: Capoluogo A1	sc 1/1000	"
• Tav 3.A2.8 – Centro Storico: Capoluogo A2	sc 1/1000	"
• Tav 3.A3.9 – Centro Storico: Capoluogo A3	sc 1/1000	"
• Tav 3.A4.10 – Centro Storico: Capoluogo A4	sc 1/1000	"
• Tav 3.A5.11 – Centro Storico: Capoluogo A5	sc 1/1000	"
• Tav 3.A6.12 – Centro Storico: Capoluogo A6	sc 1/1000	"
• Tav 3.A7.13 – Centro Storico: Capoluogo A7	sc 1/1000	"
• Tav.3.B.14 – Centro Storico: Maglio	sc. 1/1000	"
• Tav.3.C.15 – Centro Storico: Mottinello Vecchio	sc. 1/1000	"
• Tav.3.D.16 – Centro Storico: Mottinello Nuovo	sc. 1/1000	"
• Tav.4.a.17 – Aree per servizi di interesse comune	sc. 1/5000	"
• Tav.4.b.18 –Elaborato esplicativo per la verifica del dimensionamento	sc. 1/5000	"
• Tav.4.c.19 – Verifica del dimensionamento		
• Tav.4.d.20 –Sistema commerciale – dotazione di parcheggio	sc. 1/5000	"
• Tavola C.s. – Codici di schedatura – Schede B	sc. 1/5000	"
• Schede B – ex L.R. 61/85 – Edifici di interesse storico/ambientale;		
• Schede D - attività produttiva in zona impropria;		

- Schede F – interventi di riordino e riqualificazione in zona agricola;
- Schede G – fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo.

c) Normativa:
- Norme Tecniche Operative
- Tabelle di normativa
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro crediti edilizi;
- Verifica quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del P.A.T.I.;
- Valutazione di compatibilità idraulica;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

3.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni tra norme e tavole grafiche del P.I. valgono le seguenti regole:
- Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- Indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc…).
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
- Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 4 – Strumenti di Attuazione del P.I.

L.R. 11/2004 art. 6
L.R. 11/2004 art. 7
L.R. 11/2004 art. 19
L.R. 11/2004 art. 19/2
L.R. 11/2004 art. 20
L.R. 11/2004 art. 21

<u>Strumenti di attuazione</u>

Il P.I. individua gli ambiti oggetto di intervento di trasformazione nel quinquennio di vigenza del P.I. stesso. Tali ambiti sono così distinti in cartografia:

- Schede progetto
- Aree progetto
- Ambiti assoggettati a P.U.A.

– Ambiti ex art. 6 L.R. 11/2004.

Essi si attuano attraverso:

a) gli interventi edilizi diretti;
b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 L.R. 11/2004;
d) gli accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e loro successive modifiche;
e) il comparto (ex art. 21 L.R. 11/04).

4.1 – Intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..
Sono interventi diretti:
- il permesso di costruire;
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) per interventi ai sensi dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per interventi ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Comunicazione attività libera ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (novellato con Legge 73/2010)
- Procedimento Unico mediante SUAP ai sensi del D.P.R. 7.9.2010, n° 160.

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

L.R. 11/2004 art. 19

Il P.U.A. è lo strumento urbanistico che "*definisce l'organizzazione urbanistica infrastrutturale e architettonica degli insediamenti residenziali, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I.".*

La disciplina generale dei P.U.A. è dettata dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Il progetto di P.U.A., nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 19 della legge R. 11/04, deve prevedere:

a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria.
c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione e le relative opere.

Gli elaborati dei P.U.A. sono elencati all'art. 19/2 della L.R. 11/2004:

a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica dell'intervento;
e) i vincoli gravanti sull'area;
f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
k) le norme di attuazione;
l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

4.2.1 – Interventi all'interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione

D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5
D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5 punto 2
PATI art. 100
PATI art. 6

Ad integrazione ed affinamento delle Norme di Regolamento Edilizio si danno le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.00 (per la residenza) ml. 8.00 (per le zone produttive) conformemente alle norme tecniche vigenti.

- Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12.00 (per le zone residenziali) e ml 20 (per le zone produttive).

- Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.
  L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza del presente regolamento.

- Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto, sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano, sia la strada da cui si accede, sia l'accesso .

- Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

- Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

- Le aree per parcheggio a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, non potranno avere una profondità inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
  Un adeguato (art.5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli uffici e locali di uso collettivo.

- Le quantità di aree a standard sono definite dall'art. 42 delle presenti norme.

- I passaggi pedonali (marciapiedi) devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

- Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di mt. 2,50 a doppio senso di marcia.

- Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all' organizzazione urbanistica del P.U.A..

- Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

- Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

- Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

È ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali, che dovranno essere richiamati in convenzione

4.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I.

L.R. 11/2004 art. 20 comma 9 e 10
PATI art. 6

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del P.R.G. previgente mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.
Restano in particolare cogenti i tempi di decadenza delle previsioni di validità del P.U.A. stabiliti dalla convenzione.
Scaduti questi ultimi si applicano le norme ex art. 20 commi 9 e 10 della L.R. 11/2004.

- P.U.A. convenzionati non ancora decaduti
Per questi piani, l'applicazione dei nuovi indici assegnati dal presente P.I. è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.

- P.U.A. convenzionati decaduti
L'edificazione all'interno del PUA decaduto è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione .

4.3 – Accordi

L.R. 11/2004 art. 6 e 7
PATI art. 6

- Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
- Gli accordi di cui sopra costituiscono, quindi, parte integrante del P.I.;
- Il P.I. provvede a graficizzare nelle tavole di progetto gli ambiti oggetto di accordo "pubblico – privato" e a quantificare le relative previsioni planivolumetriche nelle tabelle di normativa.

- Gli accordi ex art. 6 – 7 dovranno ottemperare i contenuti e le procedure di cui all'allegato schema di "Accordo pubblico-privato".

4.4 – Il comparto

L.R. 11/2004 art. 21/4 e 21/5
L.R. 10/1977 art. 6
L.U. art. 24
PATI art. 6

Il comparto comprende una o più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire.

Il comparto è disciplinato dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

La relativa campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.
Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10.
Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese le aree di cui all'art. 24 L.U. (aree destinate alla formazione di vie e piazze).

4.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortili) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Ai sensi dell'art. 21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle sup. utili di pavimento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico promuove l'espropriazione ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 21/5 - L.R. 11/04.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

- L.R. 11/2004 art. 32 – art- 35 - art. 36 – art. 37 – art. 39
- L.R. 11/2004 art. 6 e 7
- P.A.T.I. art. 6 punto 1.1 N.T.

5.1 - Ambiti assoggettati a perequazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PATI, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

Il P.I. sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:
- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

Sono altresì assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti la cui attuazione comporti necessariamente il reperimento di standard aggiuntivi rispetto agli esistenti e, quindi:
- gli interventi su lotti liberi nelle aree di edificazione diffusa;
- gli interventi sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata allorquando le aree a standard contermini risultino insufficienti;
- gli interventi di nuova edificazione sulle aree già rese inedificabili, ex art. 7 L.R. 11/2004;
- gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare anche gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.

5.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione

5.2.1 - Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi singoli diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.
In ogni caso le volumetrie massime ammissibili non potranno superare i mc. 800 e non potranno prevedere più di tre unità.
In sede di permesso di costruire dovrà essere verificata la fruibilità delle opere di urbanizzazione e delle aree per standard primari di cui al successivo art. 42, (8 mq/abitante per aree a verde, 8 mq abitante per aree a parcheggio).

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati almeno per il 50% della volumetria in funzione di esigenze familiari (prima casa del titolare ovvero prima casa per i figli).

In tal caso il permesso di costruire è condizionato dalla sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo di non alienabilità quindicinale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio. Tale obbligo sarà riferito solo al 50% della volumetria destinata alle esigenze familiari.

5.2.2 - Z.T.I.O. di edificazione diffusa

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti, anche in assenza delle OO.di UU primaria previste nelle Z.T.I.O. di urbanizzazione diffusa alle seguenti condizioni:

- volumetria massima mc. 600 ovvero mc. 800, ove espressamente previsti dalle schede progetto;
- esclusiva presenza di esigenze familiari (prima casa del titolare o prima casa per i figli).

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati almeno per il 50% della volumetria in funzione di esigenze familiari (prima casa del titolare ovvero prima casa per i figli).
In tal caso il permesso di costruire è condizionato dalla sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo di non alienabilità quindicinale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio. Tale obbligo sarà riferito solo al 50% della volumetria destinata alle esigenze familiari.

5.3 - Applicazione della perequazione urbanistica nei vari ambiti

5.3.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici

I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.

La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non inferiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2) (OO.UU primaria);
c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

				€/m^2 (m^3)	€	€
1			Valore iniziale degli immobili			
2			Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a	–	costi per demolizioni / sistemazione area			
	2.b	–	costi di costruzione (OO.UU primaria)			
	2.c	–	spese tecniche			
	2.d	–	oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)			
	2.e	–	oneri finanziari			
3			Valore finale di mercato del bene trasformato			
4			Plus-valore: 3 - (1+2)			
5			Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	..... %		

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il valore iniziale degli immobili (1) è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).
Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali:

- la localizzazione territoriale,
- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- eventuali vincoli, ecc.

Valore iniziale degli immobili:
Interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.
Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),

- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi.

I costi di demolizione / sistemazione dell'area (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relative allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.

I costi di costruzione (2.b) riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.
Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche (2.c) sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti.

Gli oneri finanziari (2.e): Il costo del denaro, per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso un' , indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (uso residenziale) (E.R.P.);

In casi particolari, la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata, sempre per le finalità previste dal presente articolo.

La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme:

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

Per gli interventi sotto elencati è facoltà della Giunta Comunale, in fase di adozione del P.U.A. (art. 20/1 L.R. 11/2004), definire quote di perequazione inferiori al 50% del plusvalore:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

La riduzione delle quote di perequazione dovrà essere giustificata dall'effettivo "rilevante interesse pubblico" derivante dall'attuazione degli interventi di cui sopra.

5.3.2 - Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi

Sono gli ambiti nei quali la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati.
Tali atti / strumenti attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La quantificazione della quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni resta applicabile la facoltà della Giunta Comunale di definire quote di perequazione diverse nei casi sopra elencati e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo.
Tale quota dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

5.3.3 - Ambiti di riqualificazione e riconversione

- PATI art. n. 63 N.T.

In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

La quantificazione della quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:
- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria.

L'eventuale quota di plus-valore dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

5.3.4 - Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo

i P.U.A. dovranno considerare tra le quote di perequazione anche i seguenti oneri:
- costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- necessità di integrazione degli standard pubblici esistenti;
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;
- destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

Il PI disciplina tali interventi mediante un apposito schema di convenzione allegato.

5.4 - Modalità di applicazione

Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

a) All'interno dei suddetti ambiti i PUA, i comparti urbanistici, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.

b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);

c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PI mediante strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, anche attivando le possibilità ammesse dall'art. 17/4 L.R. 11/2004;

d) il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita nelle tabelle di normativa allegate;

e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;

f) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata;

g) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, secondo lo schema allegato, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, laddove tali strumenti siano previsti dal PI, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto;

h) restano in vigore gli interventi del P.R.G. previgente oggetto di perequazione purché oggetto di titolo abilitativo (permesso di costruire – P.U.A.).

5.5 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (P.U.A. : Giunta comunale/Consiglio Comunale – Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile).
La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione.
Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. (par. 5.3.1)
In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi;
il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fideiussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

In ogni caso, come previsto dall'art. 6 delle norme tecniche del PATI, e dal presente art. 5.1 per gli *"Ambiti di riqualificazione e riconversione"* la quantificazione della quota del plus-valore da corrispondere al Comune dovrà sempre tenere conto dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione ambientale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria e di tutela della pubblica sicurezza e incolumità.

Poiché, proprio in quanto trattasi di "vantaggi non valutabili in termini economici" e, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati", spetta la loro determinazione alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, il quale ne darà adeguata motivazione, individuando i vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo dell'intervento di trasformazione e, conseguentemente, determinare in quale misura tenerne conto per la determinazione della quota del plus-valore.

Art. 6 – Credito edilizio

- L.R. 11/2004 art. 36
- P.A.T.I. art. 7 N.T.

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di seguito elencate.

6.1 - Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati dal PI che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

a) riconversione;
b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
c) riordino della zona agricola;
d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele così come codificati dalle tavole di P.I.;
h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

6.2 - L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro allegato al PI i Crediti edilizi indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto 6.1);
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.

6.3 - Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati dal PI e possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 6.1);
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 6.1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

Per gli interventi di cui al presente articolo, dovrà essere stipulata una convenzione (conforme allo schema allegato alle presenti N.T.O.) nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 6.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto 6.2, e l' indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 6.3 qualora specificamente individuati. La convenzione dovrà, altresì, espressamente autorizzare la commerciabilità del credito edilizio.

L'entità del credito edilizio è determinata sulla base di valutazioni analoghe alle valutazioni di cui al precedente art. 5.1 (ambiti assoggettati a perequazione), commisurate al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 6.1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate.

Sarà facoltà del comune, in sede di convenzionamento, incrementare il valore degli immobili di cui sopra fino al 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 6.1) precedente. Tale incremento sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito

edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

Art. 7 – Compensazione urbanistica

- L.R. 11/2004 art. 37

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Il P.I. acquisisce e affina il sistema vincolistico codificato dal PATI nella Tav. 1.

- La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili;
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati, o oggetto di servitù che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti;
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo/servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 8 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.

- D. Lgs. 42/2004 parte III
- D.G.R.V. 986 del 14/03/1996
- L.R. 63/1994 art. 9
- P.T.C.P. art. 26
- P.A.T.I. art. 13 N.T.

Il P.I. individua, all'interno del territorio comunale, il vincolo paesaggistico riferito al seguente corso d'acqua:

Roggia Cappella

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle morfologie tradizionali;
b) salvaguardia delle tipologie architettoniche storicamente rilevanti.

In sede di progetti edilizi dovrà prevedersi la piantumazione a verde di almeno una quota pari al 5% della stessa superficie vincolata.
La nuova piantumazione dovrà essere possibilmente collocata a ridosso delle sponde, mantenendo, comunque, libera la fascia di operatività dei mezzi meccanici di manutenzione dei canali (Consorzi di bonifica) e di sistemazioni connessi alla pulizia idraulica.

Si danno inoltre le seguenti norme operative:

a) gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione dell'esistente edificato dovranno essere tali da recuperare i caratteri tipologico - edilizi propri della tradizione locale (materiali, coloriture, forature, tetti ecc..);
b) dovranno rispettarsi le distanze di cui al successivo art. 17.

Art. 9 - Vincolo monumentale

- *D.Lgs. 42/2004 parte II*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 15 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo:

- Villa Imperiale ex "Cappello" con parco – vincolo L. 01/06/1939 n° 1089 con decreto n° prot. 4980 in data 19/12/1981 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Ambientali.
- Chiesa parrocchiale e canonica del Capoluogo - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Porzione fabbricato con attuale sede Fondazione "Imperatrice M. d'Austria" - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Chiesetta "San Giacomo" - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Chiesetta del Maglio - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Chiesetta di Mottinello Vecchio - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Chiesetta di Mottinello Nuovo - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Municipio - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Chiesetta commemorativa del cimitero - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Scuola elementare "Monte Grappa" - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089
- Edificio "il Maglio" - vincolo L. 01/06/1939 n° 1089

Questi immobili sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero 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, dei serramenti.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati comprese le aree scoperte di pertinenza è subordinata all' autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Per la "Villa Imperiale" si richiamano inoltre le prescrizioni del seguente decreto di vincolo:
- Ministero per i beni culturali e ambientali - Roma 28 ott. 1983 (Vincolo sulle aree di pertinenze).

Art. 10 – Cave dismesse

Tutti gli interventi sulle aeree interessate da cave dismesse così come individuate nella tav. 1.2.2 dovranno essere finalizzati al recupero delle stesse alle originarie destinazioni agricole ovvero ad uso parco e/o servizi pubblici.
Non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle funzionali alle destinazioni a parco e servizi pubblici.

Anche nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, siepi e siepi arboree. Il recupero ambientale ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato sarà volto alla realizzazione di aree destinate ad accogliere servizio ed attrezzature a funzione ricreativa; in tal caso la superficie interessata da pavimentazioni impermeabili non dovrà superare il 15% dell'area destinata ad uso ricreativo.

Gli interventi di ripristino e di ricomposizione potranno comportare solo riporti di materiale arido, ovvero di materiali che comunque escludono qualsiasi interferenza con le falde idriche. Non sono, comunque, ammessi ripristini tramite apporto di R.S.U. anche nel caso di "discariche controllate".

Tutti gli interventi sono condizionati alla redazione di un P.U.A..
Il P.U.A. dovrà in particolare ripristinare, anche attraverso indagini storico catastali, la fruibilità delle originarie aree pubbliche (strade comunali, vicinali, servitù pubbliche, canali, scoli, ecc..) che fossero state manomesse, affievolite o distrutte dalle opere di escavazione.

Art. 11 – Vincolo sismico

11.1 – Vincolo Sismico

- *O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3*
- *P.A.T.I. art. 16 N.T.*
- *D.G.R. 22/01/2008*

L'intero territorio del comune di Galliera Veneta è classificato "Zona sismica 3", ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2006.

I progetti di opere, da realizzarsi nel territorio comunale, devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche.

Art. 12 – Vincolo verde privato

Tali aree sono individuate puntualmente dal P.I. e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni, esclusi i manufatti di arredo del giardino (berceau, purché privi di copertura fissa).
Le aree vincolate a verde privato concorrono alla determinazione delle carature urbanistiche della Z.T.I.O. nella quale sono inserite.

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 13 – Viabilità - Fasce di rispetto

- *D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285*
- *DPR 16/12/1992 n. 495*
- *DM 1/4/1968 n. 1404*
- *P.T.C.P. art. 38*
- *P.A.T.I. art. 28 N.T.*

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione, a titolo precario, d'impianti di distribuzione di carburante, impianti di autolavaggio (per la sola SR 53), sedi per esposizioni di merci senza interventi edilizi e che non comportino nuovi accessi. Al loro interno possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche e impianti tecnologici (cabine, tralicci e simili).

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni e dal DM 1444/68, per quanto riguarda l'indicazione delle distanze minime.

"Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico-sanitari, sono ammessi in fasce di rispetto stradali purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate".

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina (D.P.R. 495/92).

Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal DPR16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

Il PI riporta nelle tavole progettuali 1/5000 e 1/2000 le fasce di rispetto delle strade presenti nel territorio comunale completando e/o affinando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

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

13.1 – Aree di protezione delle infrastrutture principali

Il P.I. individua lungo la statale 53 le fasce di rispetto ex D.M. 1/04/1968 .
Tali fasce costituiscono al fine del presente articolo la fascia di protezione stradale.
In tali fasce potranno ricavarsi esclusivamente gli interventi di cui al presente articolo 13.

Art. 14 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 30 N.T.*
- *L.R. n. 27/93*
- *DGR n. 1526 del 11.4.2000*
- *DGR n. 1432 del 31.5.2002*
- *DGR n. 3617 del 28.11.2003*
- *L.R. n. 1 del 9.1.2003.*
- *L. n° 36 del 22/02/2001*
- *D.P.C.M. 8/07/2003 G.U. n° 300/2003*
- *D. Min. Ambiente 28/05/2008*

La localizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali di cui sopra. (fascia di rispetto di 100 m dall'asse centrale dell'elettrodotto da 380 KV a terna singola che attraversa il territorio comunale nella zona Nord).

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PATI.
Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:

- aree verdi attrezzate e aree di gioco per l'infanzia;
- ambienti abitativi, esclusi vani accessori, di servizio e autorimesse;
- aree di nuova destinazione urbanistica residenziale;
- ambienti scolastici;
- asili nido e scuole per l'infanzia;
- ospedali.

Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 31 N.T.*
- *Regio Decreto 1265/1934*
- *Legge 1/8/2002 n° 166 art. 28*

La cartografia di P.I. individua le fasce di rispetto del cimitero comunale, già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero di adeguamento igienico sanitario (lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).
Tali interventi non potranno, comunque, comportare un ampliamento volumetrico superiore al 10% con un massimo di mc. 150.
L'ampliamento non potrà, comunque, ridurre le distanze esistenti dal perimetro del cimitero.

Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

- *P.T.C.P. art. 43 Titolo IV*
- *DPCM 08/07/2003;*
- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T.I. art. 32 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000*
- *Legge 10/1999*

La cartografia del P.I. individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Qualsiasi nuovo impianto dovrà essere progettato in modo tale da definire con sicurezza l'ampiezza delle fasce di rispetto.
Le ditte installatrici dovranno dimostrare la certezza, sulla base dei dati e sulle metodologie, del calcolo progettuale.
L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata con la ditta installatrice sulla base di un piano pluriennale che dovrà essere redatto sulla base dei seguenti obiettivi:

- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali.

Nuove installazioni: procedure

Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di Permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente al momento della richiesta previa acquisizione del relativo parere favorevole dell'A.R.P.A.V. e degli altri enti tutori di vincoli.

Il rilascio del Permesso di costruire o di equivalente titolo è subordinato alla preliminare verifica della possibilità di co ubicazione del nuovo impianto con gli impianti esistenti.
La domanda dovrà essere corredata dalle seguenti dichiarazioni:

- una dichiarazione da parte del progettista, firmata ed autenticata, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta i valori di campo elettrico e magnetico previsti dalla normativa vigente;
- una dichiarazione da parte del richiedente o dei gestori della telefonia, firmata ed autenticata, con la quale si impegna a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e autorizzato, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;

- nulla osta dell'A.R.P.A.V., corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese dei richiedenti;
- Valutazione di Impatto Ambientale (se prevista dalla L.R. 10/1999) da parte dell'Ente competente, come definito dall'art. 2 bis della L. n. 189 del 1.7.97 al fine di garantire la compatibilità degli impianti con le norme di prevenzione e tutela dai rischi sanitari per la popolazione.

La messa in funzione dell'impianto è subordinata alla presentazione da parte del direttore dei lavori di una dichiarazione di fine lavori, formata ed autenticata, attestante la conformità e la corrispondenza dell'impianto rispetto al progetto autorizzato nonché alla presentazione del certificato di collaudo delle opere.

Il Comune, tramite l'A.R.P.A.V. od organismi di sua fiducia provvederà alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato ed alla veridicità delle dichiarazioni, tramite misurazioni aggiornate sia del campo elettrico che del campo magnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.
Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopraccitato, in contrasto, quindi, con quelli con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della L. 4 gennaio 1968, n. 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme e dal progetto autorizzato.

Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori prodotta con dichiarazione del direttore dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso sia dal progettista che dal direttore dei lavori, certificato di collaudo attestante che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza dello stesso collaudo, l'impianto non potrà essere attivato.
Sarà facoltà del comune soprassedere alla richiesta di installazione di nuovi impianti in attesa dell'approvazione del "Piano delle Antenne" che dovrà individuare le specifiche aree destinate agli impianti di telefonia cellulare.

Art. 17 – Idrografia – Zone di tutela

- *L.R. 11/2004 art. 41 lett g*
- *P.T.C.P. CAPO III*
- *R.D. 523/1904*
- *R.D. 368/04 art.133*
- *P.A.T.I. art. 24 N.T.*
- *Piano Reg. Tutela Acque*

17.1 - Zone di tutela di profondità diverse.

La fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua individuati nel PATI (Capo III) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 si riferisce al corso d'acqua denominato : Roggia Cappella.

Il P.I. provvede ad affinare, conformemente alle possibilità ammesse dal Capo III delle N.T. del PATI, le trasformazioni urbanistiche in tali fasce, secondo le seguenti norme:

– Deve essere conservato il più possibile il carattere ambientale dei canali, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature e le siepi, preservando dimensioni di ampia sicurezza per i fossi ed evitando il loro tombinamento se non nei casi eccezionali di cui al successivo art. 27/11.

- Entro tali fasce sono consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, purché non sopravanzino il fronte esistente;

- La nuova edificazione è consentita nella fascia eccedente i 50 mt. di distanza dall'unghia esterna dell'argine, (per il tratto arginato), e nella fascia eccedente i 30 mt. di distanza dal limite di proprietà demaniale (per i tratti non arginati).
  Il P.I. provvede a graficizzare le fasce dei 50 mt. (aree arginate in località Sega) e le fasce dei 30 mt. sul restante corso del fiume.

- È sempre fatta salva la distanza di rispetto di m. 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904 (anche nel caso di interventi di ampliamento dell'esistente edificato).

- Potranno essere consentite distanze minori (ad esempio nel caso di ricostruzioni ed ampliamenti) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio, solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie (con fascia di 5 metri comunque libera).
  Nelle fasce di rispetto idraulico di 5 mt da ciascun ciglio superiore dei canali, non devono essere messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere, né realizzate costruzioni anche se a titolo precario e/o collocati pozzetti e cavidotti, in modo da consentire il transito dei mezzi di manutenzione del Consorzio di bonifica e il deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi.
  L'area ricadente all'interno della fascia di tutela può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti.
  Si richiamano, altresì, per le fasce inedificabili dei 10 mt, le prescrizioni di cui al successivo art. 19/f.

In queste fasce è esclusa la possibilità di costruzione di locali al di sotto del piano campagna. I nuovi locali abitabili dovranno essere impostati a quota superiore a + 100 cm. dal piano campagna stesso, e comunque a quota superiore alle quote di esondazioni storicamente rilevate.
Per le aree di urbanizzazione consolidata il divieto di costruzione di locali al di sotto del piano campagna dovrà essere rispettato nella fascia di tutela pari a mt. 30.

17.2 - Idrografia minore (canali demaniali non classificati)

La tav. 1.2.2 (carta dei vincoli e della pianificazione territoriale) graficizza, inoltre, i corsi d'acqua e le affossature consorziali per le quali è sempre fatta salva la distanza di mt. 10 dal demanio idrico ai sensi del R.D. 523/1904.

17.3 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna – fascia di ricarica degli acquiferi

Tutto il territorio comunale è compreso all'interno della fascia di ricarica degli acquiferi.

In tutto il territorio comunale devono intendersi vietate:

- le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnica che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Ove l'allacciamento non si rendesse possibile i Comuni potranno prevedere la rilocalizzazione degli impianti stessi, anche mediante l'applicazione degli specifici articoli delle presenti norme che regolano il credito edilizio;

Sono ammesse

- nell'area demaniale corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, le opere idrauliche, ed in ogni opera a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica dell'ecosistema, comprese le opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
  Tali opere dovranno essere preventivamente assentite dall'ente depositario del vincolo o della gestione del corpo idrico.
  Gli interventi e le opere ammesse dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 18 – Allevamenti zootecnici

- *P.A.T.I. art. 33 N.T.*
- *DGR 3178/2004*
- *DGR 329/2010*
- *Decr. Dir. Agroambiente n° 134 del 21/04/2008*

Il PATI individua gli allevamenti zootecnici esistenti. Il presente P.I. omette l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto le stesse saranno oggetto di specifica variante.

Il PI, con apposita variante, individuerà:

- gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- nelle more di tale aggiornamento gli interventi di trasformazione del territorio dovranno verificare preliminarmente la congruità del nuovo intervento con le disposizioni ex DGR 3178/2004 così come integrato dalla DGR 329/2010.

In tal senso il progetto edilizio dovrà riportare, negli elaborati, l'eventuale presenza degli allevamenti intensivi esistenti nel raggio di 500 mt. dal nuovo intervento edilizio previsto.

Dovrà essere in particolare verificata la compatibilità delle distanze dell'allevamento con le abitazioni non connesse alla produttività aziendale.

Per quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme del successivo art. 40.1 (allevamenti zootecnici).

CAPO 4 - IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 19 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.

- *Regio Decreto 368/1904 e 523/1904*
- *PTCP art. 14 B*
- *DRG 427 del 30/01/95*
- *PATI art. 48 N.T.*

Il P.I. individua nel Comune le aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico.

Tali aree, ai fini dell' idoneità ai fini urbanistici di cui al successivo articolo 26, sono inserite nella sottoclasse B (aree idonee a condizione di specifiche norme).

Fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 26 citato, in queste aree gli interventi di trasformazione territoriale dovranno garantire la possibilità di creare opportuni invasi ricavati preferibilmente nelle depressioni naturali del terreno.

Tali aree dovranno configurarsi in modo tale da acquisire la duplice fruizione :

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Dovranno inoltre:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;
- la loro configurazione plano altimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.

In tutte queste aree, inoltre, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere attuati in modo da garantire i seguenti obiettivi:

a) Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.
b) Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
c) Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
d) Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica e comunque essa dovrà essere impostata ad una quota superiore alla quota media di falda.
e) Eventuali nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume d'invaso che di smaltimento delle portate.
   A tale scopo per presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere allegata apposita relazione tecnica_nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza massima non deve superare i 5 metri.

f) Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati. Sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.
g) Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.
h) Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
i) I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.

Art. 20 – Coni visuali

- PTCP art. 14 B
- PATI art. 77 N.T.

Il PI precisa e affina l'individuazione dei coni visuali.

Il P.I. individua i coni visuali aperti volti cioè, alla percezione del paesaggio libero da edificazioni.
All'interno del cono visuale sono di norma vietate le nuove edificazioni; ovvero sono vietate le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.
In generale sono di norma vietate le nuove costruzioni all'interno del cono visuale, per una profondità di mt. 50 misurata dal vertice del cono.
In tale ambito sono, altresì, vietate le recinzioni in muratura di altezza superiore a mt. 1,20 nonché le siepi sempreverdi continue che limitino significativamente la percezione visiva.

E' tuttavia ammesso in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso simulazioni alternative – rende ring - al cono visuale codificato nel P.I..
Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione senza alterare le altezze preesistenti.
Per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno esclusivamente quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche.

Art. 21 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto

- D. Lgs 3/04/2006 n° 152
- PATI art. 27 N.T.

Il P.I. individua due pozzi di prelievo idropotabile in località "La Sega".
Poiché non è stato redatto uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare il P.I. acquisisce la fascia di rispetto di m. 200 dall'occhio di fonte individuata nel PATI.

21.1 - Zone di tutela assoluta

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 art. 94 è istituita una zona di tutela assoluta di 10 metri di raggio dal punto di captazione.
Tale zona deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Le aree libere dovranno essere destinate esclusivamente a prato stabile.

21.2 - Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D. Lgs., la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Tale distanza può essere ridotta sulla base di uno studio specifico idrogeologico.

All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- 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 dei rifiuti – CERD – Discariche ecc.;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Ai sensi del citato decreto, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:
a) fognature;
b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.
In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del P.I.

Le residenze attualmente esistenti dovranno adeguare le emissioni di reflui alle prescrizioni di cui al presente punto.

All'interno della zona di rispetto eventuali interventi edificatori sono così disciplinati:

- per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

- per i nuovi fabbricati: i fabbricati residenziali eventualmente ammessi dovranno distare almeno mt. 50 dal punto di captazione della sorgente nel rispetto delle norme di cui al presente punto.

- fabbricati produttivi: gli allevamenti intensivi non sono ammessi all'interno della zona di rispetto né sono ammessi fabbricati a destinazione produttiva industriale e/o artigianale.

CAPO 5 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il P.I. acquisisce e affina gli ambiti delle Invarianti Paesaggistiche di cui al capo II delle N.T. del P.A.T.I.

Art. 22 – Ambiti dei Corsi d'acqua principali

- *PTCP art. 26*
- *D. Lgs 42/2004*
- *PATI art. 35 N.T.*

Il P.I. acquisisce dal PATI la Roggia Cappella quale corso d'acqua di maggior importanza esistente sul territorio comunale quale ambito di natura paesaggistica oggetto di particolare tutela.

Lungo il corso della Roggia Cappella debbono rispettarsi le distanze di cui al precedente art. 17.
Ai fini della tutela paesaggistica si danno le seguenti ulteriori norme (per quanto interagenti con le norme del precedente art. 17).

In tali ambiti ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti:

- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale;
- non sono ammessi interventi artificiali di riduzione dell'alveo se non autorizzati dall'ente gestore.

Operativamente si devono rispettare le seguenti norme:
- all'interno delle aree inondabili l'obiettivo primario sarà la tutela dell'ecosistema e dell'ambiente fluviale mediante interventi di manutenzione dell'alveo e della vegetazione.
- le aree attrezzate non potranno essere previste all'interno delle aree inondabili.

Lungo le sponde dei fiumi, all'interno delle aree arginate e, comunque nelle fasce di tutela di cui al precedente art. 17 (fasce dei 50 – 30 – 10 mt) sono ammesse solo le piste pedonali/ciclabili ovvero le ippovie.
Non sono in ogni caso ammesse piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito.

Nelle fasce di rispetto dei 10 mt all'interno delle aree urbanizzate gli accessi carrai, le opere di pavimentazione e di impermeabilizzazione delle aree scoperte dovranno essere ridotte al minimo.
Almeno il 50% dell'area dovrà essere lasciata a verde.

Tutti gli interventi in aree demaniali dovranno essere autorizzati dagli enti competenti in materia idraulica.

Art. 23 – Ambiti di Parchi e Ambiti naturalistici

- *PATI art. 36 N.T.*

Il PATI individua i parchi e gli ambiti naturalistici comunali che devono essere valorizzati nella loro complessità come aree di connessione con i centri urbani, le periferie e gli elementi ambientali che il P.I. acquisisce nelle tavole progettuali.

23.1 – Elementi puntuali (Alberi monumentali)

- *PATI art. 37 N.T.*

Il P.I. acquisisce i filari alberati significativi del PATI, verificandone la consistenza e la significatività ambientale.
Essi si identificano con le alberature individuate puntualmente in cartografia e corrispondono alle seguenti essenze individuate all'interno del Parco di Villa Imperiale e classificati nella pubblicazione della Prov. di Padova "*I grandi alberi della Provincia di Padova"* come segue:

- *Scheda n. 69: Pioppo cipressino di Villa Imperiale*
- *Scheda n. 8: Carpino di Villa Imperiale*
- *Scheda 88: Faggio di Villa Imperiale*
- *Scheda 156: Sofora di Villa Imperiale*
- *Scheda 168: Ippocastani di Villa Imperiale*

Per questi elementi puntuali importanti per l'ecosistema sono ammessi solo gli interventi fitosanitari di potatura finalizzati alla tutela del contesto ambientale (canali, scoli, scolinature, affossature, preesistenze edilizie storicamente significative).

23.2 – Parchi e giardini storici

Il P.I. individua in cartografia il parco di Villa Imperiale esempio significativo dei parchi ottocenteschi dell'architetto Bagnara. In questo ambito sono vietati tutti gli interventi di trasformazione che possano comprometterne l'integrità. Sono pertanto esclusi il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea esistente.
Tutti gli interventi sul parco dovranno rispettare l'impianto originario risalente al progetto ottocentesco dell'architetto Bagnara.

Saranno pertanto vietate:

- la sostituzione e l'integrazione del sistema dendrologico con essenze non pertinenti,
- l'abbattimento di alberature storicamente rilevanti se non per motivi derivanti da infestazioni fitosanitarie.

Nelle aree libere, e lungo i percorsi pedonali, è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero che non siano riferite alle tipologie storiche rintracciabili in sito.
Queste aree sono gravate dal vincolo monumentale di cui al precedente art. 9.

Art. 24 – Pertinenze scoperte da tutelare - Contesti figurativi dei complessi monumentali. (Villa Imperiale)

- *PATI art. 42 e art. 75*

Il P.I. perimetra le pertinenze scoperte da tutelare, costituite dalle aree di pertinenza del complesso storico denominato :

- Villa Imperiale

Tali aree coincidono con le aree di cui al precedente art. 23.2.
In queste aree oltre ai divieti di cui al citato art. 23.2, sono vietati:

- gli smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- dovrà essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

Interventi ammessi

- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione derivanti da uno specifico studio dendrologico;
- i beni storico/architettonici succitati dovranno essere tutelati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto (parco pubblico), alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;

24.1 - Pertinenze di immobili oggetto di vincolo monumentale.

Il P.I. non graficizza pertinenze dei beni vincolati.
Per le aree di pertinenza degli immobili vincolati (e quindi anche per le aree di pertinenza della Chiesa Parrocchiale di S. Maria Maddalena del Massari - Chiesa di S. Giacomo di Crefanesco - Chiesa del Maglio, con campanile) ex L. 1089/1930 (anche se non perimetrale nelle tavole di P.I.) si debbono applicare le norme di cui ai punti precedenti.

Art. 25 – Ville venete

- PTCP art. 26 C
- PATI art. 72 e art. 91 N.T.
D.Lgs 42/2004 parte II

Il P.I. acquisisce l'individuazione della "Villa Imperiale" tra le ville censite dall' "Istituto Regionale Ville Venete".

Su tale immobile risultano apposti i seguenti vincoli ai sensi della L. 1089/1939.

- Decreto Soprintendenza Veneto 19/12/1981
- Decreto Ministeriale 28 ott. 1983.

Per questo immobile si applicano le norme di cui al precedente articolo 9, nonché, per quanto interagenti, le norme degli articoli 23 – 24.

CAPO 6 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 26 - Idoneità ai fini urbanistici
- P.A.T.I. art. 45 e art. 4646

Il territorio comunale è suddiviso, conformemente alle indicazioni del PATI, in tre sottoclassi di idoneità ai fini edificatori.

26.1 – Aree idonee
D.M. 14/01/2008
L.R. 11/2004 art. 19/d

Nelle aree idonee è prescritto di eseguire:

- L'Impermeabilizzazione degli interrati contro l'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla superficie o da acque consortili irrigue.
- In tutte le aree di trasformazione, a prescindere dalla complessità o dalla natura degli interventi edilizi e/o urbanistici in genere, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica (Rif. Art. 19. lett d) della L.R. 11/2004).
- Dovranno essere applicate le disposizioni di cui alle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" (D.M. 14/01/2008) quali obblighi relativi ai materiali e prodotti per uso strutturale.

A norma del D.M. 14.01.2008 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

In particolare tutti i nuovi interventi che prevedano piani interrati dovranno sempre essere corredati dalla relazione idrogeologica di cui sopra.
La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche-tecniche, ai processi geomorfologici in atto e alle condizioni di rischio geologico-idraulico esistenti e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

26.2 – Aree idonee a condizione di specifiche norme

Il P.I. individua parte del territorio comunale dopo verifica geologica, come terreni classificabili nelle sottostanti sottoclassi B e C. Per gli stessi valgono le prescrizioni allegate, così come interagenti con le norme del precedente art. 19:

B	- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica	- indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici del terreno - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)
C	- buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni naturali preesistenti - terreni soggetti ad attività estrattiva	- indagine geognostica e ambientale finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e qualitativi dei riporti e dei terreni circostanti - eventuale piano di bonifica nel caso venga riscontrato materiale inquinato

26.3 – Aree non idonee

- P.A.T.I. art. 47

Il P.I. individua porzioni del territorio comunale, dopo verifica geologica, con caratteristiche non idonee alle trasformazioni.
Tali ambiti sono coincidenti con le aree delle cave dismesse di cui al precedente articolo 10.

In tali ambiti sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 10.

Art. 27 – Compatibilità idraulica

- *L. 64/74*
- *D.M.LL.PP dell'11.03.88*
- *Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n. 30483*
- *D.M. 14.09.2005*
- *D.G.R.V. 1322 del 10.05.2006 e s.m.i.*
- *D.Lgs. 152/2006 art 115, comma 1*
- *D.G.R. 2948 del 06/10/2009*
- *R.D. 368/1904 art.133*
- *V.C.I. – Unità di progetto Genio Civile di PD – 16/04/2013 – prot. 161247*
- *Piano delle Acque – Linee guida Commissario delegato eventi meteorologici 26/09/2007 Conferenza dei Servizi PD – 04/11/2009*
- *Piano Generale di Bonifica e di tutela del Territorio (P.G.B.T.T) Adozione Consorzio di Bonifica Brenta 21/02/2011*

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio debbono essere sottoposti preliminarmente alle seguenti verifiche:

In tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica in cui sussistano condizioni di sofferenza idraulica si prescrive l'obbligo di procedere ad una dettagliata verifica delle misure contenute nella "Valutazione di Compatibilità Idraulica" (G. Civile PD 16/04/2013).
La realizzazione di dette misure deve essere effettuata prioritariamente alle opere di urbanizzazione ed edilizie. Ne deve essere garantita la manutenzione .
I volumi di invaso indicati nella V.C.I. debbono intendersi come minimi inderogabili.

1) Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;

2) La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
3) Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.
4) Ai fini dell'incremento d'invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti e allargamenti di canali consorziali con onere a carico della ditta lottizzante;
5) Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;
6) I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
7) Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
8) I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
   - 800 m^3 per *ettaro di superficie impermeabilizzata,* per la nuova viabilità;
   - 700 m^3 *per ettaro dì superficie impermeabilizzata,* per le nuove aree produttive;
   - 600 m^3 per *ettaro di superficie impermeabilizzata,* per le nuove aree residenziali.

   In fase di progettazione dovrà, comunque, essere effettuato il calcolo del volume dì invaso necessario: dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. Il volume di invaso dovrà essere ricavato di norma mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
9) Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile. La portata di acque meteoriche, provenienti da urbanizzazioni, dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata dal terreno agricolo nella condizione preesistente all'intervento;
10) Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia.
    La costruzione di piste ciclopedonali nelle fasce di rispetto dei canali che comporti elementi di disturbo alle attività di manutenzione dei canali (staccionate – cordoli – pavimentazioni – pali di illuminazione) dovrà essere concordata con il competente Consorzio di bonifica;

11) E' vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature dì alvei demaniali, anche ai sensi dell'art 115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
12) L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici convoglianti nel fiume Brenta, può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;
13) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
14) La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze dì sicurezza idraulica.

Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (PUA o Comparti), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare le tipologie di seguito elencate:

15) Nella progettazione dei nuovi Interventi il *ripristino dei volumi di invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali - nuove affossature, bacini di accumulo, ecc. (almeno il 50% del volume necessario dovrà essere realizzato con tali tipologie) - e marginalmente profondi - sovradimensionamento delle condotte, vasche di laminazione, di norma pari a una superficie di almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali ai fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
16) La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. n° 2948 del 06/10/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;
17) La specifica progettazione dei singoli interventi .dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
18) I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;
19) La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le .eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
20) La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza, depositando al protocollo apposita richiesta in carta semplice completa dei relativi allegati (eventualmente da concordare) in triplice copia;

Si richiamano espressamente le norme dell'art.133 del R.D. 368/1904:

Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:

a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti dì argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

b) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;

c) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.

Permeabilità dei suoli

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi.
Deve essere attuato:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo ,di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (D.G.R.V. 3637/2002)
  Le presenti N.T.O. acquisiscono le norme contenute nel parere dell'Unità di Progetto Genio Civile di Padova (16 aprile 2013):
  esse recepiscono, altresì, tutte le prescrizioni contenute nel parere Consorzio di Bonifica "Brenta" del 9 aprile 2013 prot. n. 4798.

CAPO 7 - RETE ECOLOGICA

Art. 28 – Area di connessione naturalistica

- P.A.T.I. art. 79

Il PATI individua, al limite dell'edificato, le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche “zone cuscinetto”. Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio “aperto” agricolo.

Tali aree sono acquisite nel P.I.
Esse coincidono con le aree a confine con il comune di Cittadella e l’area industriale, nonché con le aree adiacenti alla Villa Imperiale a confine con il comune di S. Martino di Lupari.
Il P.I. provvede ad affinare il relativo perimetro in relazione all’individuazione ed all’attuazione delle nuove aree edificabili.

Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.
In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 mt.) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:

- le fasce vegetative,
- le siepi fitte di connessione ecologica;
- i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
- il sistema scolante.

Art. 29 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

- P.A.T.I. art. 71

Sono le aree agricole del comune ancora dotate di buona integrità.
Esse sono coincidenti con le parti del territorio agricolo a nord a confine con S.Martino di Lupari.

In queste aree l’edificazione ammessa per le zone agricole dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell’insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità.

Valgono per quanto interagenti le norme di cui al precedente art. 28.
In queste aree l’edificabilità è normata dal successivo art. 40.2 (Territorio agricolo di particolare tutela).

CAPO 8 - USO DEL SUOLO

Art. 30 – Suddivisione in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.)

Il P.I. acquisisce la suddivisione strategica del territorio comunale del PATI.
Nel P.I. tale suddivisione può essere così riassunta:

a) **Aree a tessuto consolidato** (nel PATI: aree di urbanizzazione consolidata)

b) **Aree a tessuto diffuso** (nel PATI: aree di edificazione diffusa)

c) **Aree agricole**

d) **Aree per servizi**

30.1 – Suddivisione in zone omogenee

– L.R. 11/2004 art. 50/1, lett. b
- D.M. 2/4/1968 n° 1444

Il P.I. acquisisce nella cartografia gli "Ambiti Territoriali Omogenei" (ATO) del PATI.

Gli ATO interessanti il comune di Galliera Veneta sono i seguenti:

ATO 7 – Contesto prevalentemente produttivo – Galliera Veneta nord-ovest;
ATO 8 – Contesto prevalentemente residenziale – Galliera Veneta nord-est;
ATO 9 – Contesto prevalentemente residenziale – Galliera Veneta sud;
ATO 10 – Contesto di centro storico di particolare valenza – Galliera Veneta – il centro Storico e la Villa Imperiale;

Il P.I. suddivide ciascun ATO in zone territoriali omogenee (diverse dalle Z.T.O. di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444), sulla base delle modalità contenute nelle specifiche tecniche ex art. 50/1, lett. b – L.R. 11/2004 (Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee).

Tali nuove zone definite **"Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo" (Z.T.I.O**.) sono state individuate sulla base di un'analisi complessa del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione

- il processo di trasformazione storica dell'edificazione ;
- la presenza di destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato;
- la prevalenza di interventi omogenei rispetto a tipologie insediative rintracciabili sul territorio (casa singola – interventi riferiti alle tipologie a blocco o in linea ecc..).

30.2 – Modalità operative

Le tavole di Progetto individuano all'interno delle Z.T.I.O.:

- gli Ambiti delle Aree Progetto
- gli Ambiti delle Schede Progetto
- gli Ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. 4/2015;

30.2.1 – Aree Progetto (A.P.)

All'interno delle Z.T.I.O., il P.I. individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del P.I., i più significativi interventi di trasformazione del territorio.
Tali aree sono definite dal P.I. come "Aree progetto".

30.2.2 – Schede progetto (S.P.)

Il P.I. individua, altresì, all'interno delle Z.T.I.O. specifiche destinazioni anche non omogenee alle destinazioni prevalenti della zona, (Attività produttive in zona impropria, destinazioni specifiche ecc…) che proprio per la loro specificità debbono essere puntualmente normate.
Tali funzioni vengono definite in apposite schede progettuali denominate "schede progetto".

Per ogni "Area Progetto " ovvero per ogni "Scheda Progetto" le tabelle di normativa allegate alle presenti norme definiscono:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- la densità di edificazione estese a tutto l'ambito;
- l'altezza massima ammissibile dei nuovi interventi edilizi;
- le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
- la percentuale massima di superficie coperta;
- i nuovi abitanti insediabili (calcolati in base allo standard di 150 mc/ab);
- la superficie di SAU trasformata;
- la quantificazione degli standard primari e secondari;
- l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
- l'eventuali specificità dell'intervento (note).

30.2.3 – Ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. n° 4/2015

Il P.I. individua le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 L.R. 16/03/2015 n° 4.

Norme generali

In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica.
Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area.
Non sono, quindi, ammessi:
Né sono ammessi interventi che comportino, nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale.

Classificazione delle aree rese inedificabili.

Il P.I. individua due fattispecie:
– Aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati/diffusi (enclaves verdi);
– Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.

Per entrambe queste fattispecie valgono le seguenti norme:
Il proprietario dell'area dovrà dimostrare e, comunque, asseverare all'atto della richiesta di "riclassificazione" ai sensi del citato art. 7 L.R. 4/2015, quanto segue:
- che alla data della citata richiesta risultava assolutamente priva di sedimi edificati;
- che alla stessa data l'area era dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di P.I. e che tale capacità non era stata "spesa o affievolita" su interventi edificatori in aree confinanti;
- che, inoltre, la capacità edificatoria non era derivata da accordi che prevedevano cessioni di "crediti edilizi", ovvero di "compensazioni" (art. 36 – 37 L.R. 11/2004).
Ai fini della "riclassificazione" (D.M. 2 aprile 1968 n° 1444) delle aree di cui sopra, il P.I. definisce quanto segue:
- Aree rese inedificabili all'interno del tessuto consolidato/diffuso (enclaves verdi).

Queste aree mantengono la classificazione della Z.T.I.O. nella quale risultano inserite.
- Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.
Queste aree - confinanti con il territorio agricolo - sono riclassificate "zone agricole", ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.O.
Queste aree rese inedificabili non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.
Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
I fabbricati eventualmente presenti sull'area, realizzati antecedentemente all'adozione del 1° P.I., assumono le destinazioni di cui all'art. 44/1 L.R. 11/2004.

Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo.

Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato. Alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18/7 della L.R. 11/2004.

Dimensionamento: ai fini del calcolo della SAT

La riclassificazione dei lotti inedificabili di cui al presente articolo non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del P.I.
Le aree rese inedificabili non debbono, pertanto, intendersi conteggiabili tra le aree S.A.U..

Applicabilità degli artt. 61 – 62 N.T. del PATI.

Le possibilità di ridefinizione dei perimetri delle aree di edificazione diffusa e consolidata, ammesse dal PATI, (art. 61 – 62 N.T. del PATI) devono intendersi applicabili alle aree risultanti dalla riclassificazione di cui al presente articolo.

Aree per servizi

Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 L.R. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un P.U.A..
Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio ex art. 41 sexies L.U. (1 mq/10 mc. di costruzione), ancorché non comportino trasformazioni dell'area (inghiaiamenti, asfaltature, pavimentazioni ecc.).

30.3 – Le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.)

Sulla base dei parametri di cui al precedente punto 30.1) il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Z.T.I.O. .

30.3.1 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale .

Così suddivise:

30.3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico

Per gli ambiti di interesse storico coincidenti con i centri storici codificati nel PATI, il P.I. disciplina gli interventi ammissibili per ogni edificio di interesse storico-architettonico, ovvero di interesse tipologico – ambientale.

Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 31.

30.3.1.2 - Z.T.I.O. residenziale di formazione meno recente

Le aree di urbanizzazione consolidata di formazione storica meno recente (anni 1950 – 1970) comprendono approssimativamente tutte le aree urbane esistenti così come codificate nel PATI (e individuate approssimativamente nel P.R.G. previgente come Z.T.O. B e C1.
Queste Z.T.I.O. sono normate dal successivo art. 33.1.

30.3.1.3 - Z.T.I.O. residenziale di formazione più recente

Comprendono le aree di più recente formazione individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI.
Esse coincidono approssimativamente con le aree di nuova formazione del PRG vigente (ex Z.T.O. "C2"), nonché con le aree trasformabili del PATI.
Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 33.2.

30.3.2 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva

Così suddivise:

30.3.2.1 - Z.T.I.O. Produttivo convenzionato

E' il tessuto esistente a prevalente destinazione artigianale – industriale, identificabile in interventi unitari solitamente dotato dei servizi primari (verde e Park).
(Sono grossomodo le ZTO ex D1 – D2 del PRG previgente).
Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 34.1.

30.3.2.2 - Z.T.I.O. Produttivo sparso

Sono le aree produttive sorte in Z.T.O. del P.R.G. previgente, senza uno schema iniziale di organizzazione urbanistica.
Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 34.3.

30.3.3 – Aree a tessuto diffuso

- PATI art. 62 N.T.

Il tessuto diffuso comprende le aree codificate nel PAT come "aree di edificazione diffusa".
Esse coincidono con le aree di aggregazioni edilizie rurali (ex E4 ed ex C1 speciali di P.R.G. previgente), nonché con le aree di edificazione diffusa lungo gli assi stradali codificate nel PATI.

30.3.3.1 - Z.T.I.O. Residenziali diffuse

Le singole aggregazioni edilizie rurali, le edificazioni diffuse lungo le strade, sorte nella stessa epoca storica, oppure dotate di omogeneità insediativa sono state aggregate in specifiche Z.T.I.O..
Queste Z.T.I.O. sono normate al successivo art. 38.1.

30.3.4 – Il territorio agricolo

Sono le parti del territorio comunale in cui l'edificabilità, ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004, è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola.

Il territorio agricolo è suddiviso in:

30.3.4.1 – "territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva"

Sono le parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate da specifiche tutele di cui al precedente capo 7.

30.3.4.2 – "territorio agricolo di particolare tutela, riqualificazione e valorizzazione"

Sono le aree dotate di "caratteristiche paesaggistico-ambientali – tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio".

30.3.4.3 – "territorio agricolo di connessione naturalistica"

Sono le aree coincidenti con gli ambiti di "connessione naturalistica" e di "tutela riqualificazione e valorizzazione" e "aree nucleo" di cui al capo "Valori e tutele" delle presenti Norme Tecniche Operative.
Il territorio agricolo è normato dal successivo art. 40.

Art. 31 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico (Tav. 1.1.1– 1.2.2– 2.1.4- 2.2.5- 2.3.6)

- PATI art. 74 N.T.

Il P.I. assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici del PAT.I.

Il PI rafforza la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.

Alle parti del territorio comunale definite come "residenziali di centro storico" si applicano le norme seguenti.
Tali norme sono indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica dell'edificato;
- alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:
a) residenza;
b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
c) istituzioni pubbliche;
d) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e sportive;
e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
g) commercio al dettaglio ;
h) uffici pubblici e privati, studi professionali;

i) alberghi e pensioni;
l) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

Le destinazioni di cui ai punti d), e), f) e g) non potranno - complessivamente - superare il 30% del totale delle superfici utili riferite ad ogni singola Unità Edilizia.
Sono ammesse percentuali superiori fino al 60% purché siano ricavati gli standard relativi nelle aree di pertinenza.
Le destinazioni a – b – c possono interessare le intere superfici utili.

31.1 – Centri storici: Capoluogo – Mottinello - Maglio

1.1 Area di degrado

Le parti del territorio comunale ricomprese all'interno del perimetro dei centri storici di Mottinello Nuovo, Mottinello Vecchio, Maglio e Centro sono considerate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e pertanto è sempre possibile la formazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 15 della L. R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

1.2 Documentazione costitutiva

La documentazione consta dei seguenti elaborati di cui al precedente art. 3.

1.3 Tipi e modi di intervento

Gli edifici esistenti e le nuove costruzioni, ricadenti all'interno dei Centri Storici devono rispettare i gradi di protezione di cui agli articoli seguenti, la definizione dei tipi di intervento del "Regolamento Edilizio Comunale", e la specificazione dei lineamenti di guida riportati sulle tavole grafiche redatte in scala 1:1.000 e contraddistinte dai n° 3.A1.7 fino alla tavola n. 3.D.16.
Principio generale degli interventi all'interno del Centro Storico dovrà essere la conservazione e valorizzazione degli elementi originali e di pregio architettonico anche se di carattere isolato presenti nell'edificio in conformità al grado di protezione assegnato.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno di norma eseguiti previo rilascio di autorizzazione o permesso di costruire.
Solo in alcuni ambiti specifici ed esattamente individuati dal P.I. è richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo (S.U.A.).

a) Sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione delle singole unità immobiliari.
   E' sempre ammessa la straordinaria manutenzione delle singole unità immobiliari ad eccezione degli edifici individuati con il grado di protezione 5 e 6.
   Gli interventi dovranno comunque armonizzarsi nel contesto edificato all'interno del quale si colloca l'Unità Immobiliare.

a) Per tutti gli altri tipi d'intervento l'unità minima, in assenza di specifiche previsioni di P.R.G., coincide con l'Unità Edilizia. Nel caso di perimetrazione prevista dal P.I. si applicano le seguenti disposizioni:

   - Il perimetro dell'u.m.i. sarà esattamente individuato sui confini di proprietà e/o dell'Unità Edilizia in sede di presentazione del progetto d'intervento.

   - In ogni caso, il perimetro dell'u.m.i. può essere modificato sia allo scopo di ricomprendere più unità edilizie, sia per superare situazioni di passività da parte di alcune delle proprietà interessate.

- Per le unità edilizie individuate nelle categorie 3.1), 3.3), 4.1) e 4.2) è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc. e secondo quanto previsto all'interno della specifica normativa di categoria.

- Qualora la variazione del perimetro sia richiesta, con iniziativa dei singoli privati, allo scopo di rendere unitario l'intervento su più unità con incremento dell'estensione dell'u.m.i., l'ampliamento è stabilito nel 20% dell'esistente escludendo il limite massimo di 150 mc .

- Il progetto edilizio o di S.U.A. individua l'entità, la collocazione ed i parametri dimensionali dell'intervento, dovrà prevedere :

- Le volumetrie realizzabili dovranno essere riconducibili in quote proporzionali ai volumi originari. Il progetto d'intervento dovrà dare attuazione a quanto stabilito dal P.I. (Centri 1:1000) per le singole u.m.i..

- La variazione del perimetro dell'u.m.i. intesa ad incrementarne l'estensione dovrà essere approvata, su conforme parere favorevole del Responsabile dell'Area Edilizia Privata, dal Consiglio Comunale.

- La variazione del perimetro dell'u.m.i. in termini di riduzione comporta la redazione di un Piano di Recupero (S.U.A.) soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia.

- La variazione di collocazione degli ampliamenti realizzabili e/o delle aree per servizi rispetto a quanto previsto dal P.I., qualora origini variazioni anche ad altre u.m.i. collegate, comporta ugualmente la redazione di uno S.U.A..

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste comporta la stipula di una Convenzione o atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui alla L.R. 11/2004 ed è ammissibile per lo scomputo parziale o totale del contributo degli oneri di urbanizzazione.

- Le volumetrie realizzabili per le u.m.i. perimetrate dal P.I sono specificate nelle tabelle perequative, in ogni caso il volume esistente effettivo dovrà risultare da rilievo specifico e relativo a fabbricati legittimi;

- Il progetto edilizio o di S.U.A. individua l'entità, la collocazione ed i parametri dimensionali dell'intervento, dovrà prevedere :

- **Altezza massima** relazionata al profilo altimetrico degli edifici circostanti caratterizzanti maggiormente l'ambiente urbano.

- **Distanze dalle strade**: da stabilire coerentemente con gli allineamenti preesistenti o imposta in sede di approvazione del progetto edilizio o di S.U.A.

- **Distanze dai confini**: in mancanza di aderenza, pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con possibilità di costruire a confine, secondo la tipologia prevalente della zona.
  E' sempre ammessa la deroga alle distanze dai confini previa stipulazione di atto di assenso tra confinanti ai sensi e con le modalità previste dal R.E.

  L'aumento volumetrico purché ricavato esclusivamente aumentando le altezze al fine di rendere abitabili i singoli piani, non costituisce modifica alle distanze dal confine o dagli edifici, purché le sopraelevazioni non superino complessivamente 1/5 dell'altezza dell'edificio esistente.

- **Distanze dagli edifici** :

- **tra pareti finestrate di locali abitabili antistanti** : ml. 10.00.

  Qualora non siano presenti pareti finestrate, il distacco minimo può essere ridotto fino a 3 ml. Si precisa che sono considerate pareti finestrate quelle relative all'affaccio di locali di stabile abitazione (cucine, camere ecc.) mentre non lo sono quelle relative a locali accessori (corridoi, servizi ecc) nei quali l'illuminazione e l'aerazione naturali possono essere sostituiti con quella artificiale, ai fini dell'abitabilità.

- **da edifici a confine**: in aderenza.

b) Nel caso di interventi in ambiti assoggettati a S.U.A., l'intervento può anche essere attuato per stralci, previa presentazione di un Piano Guida esteso a tutta l'area del S.U.A. La perimetrazione degli ambiti di S.U.A. ha carattere prescrittivo. La modifica, l'inserimento o l'eliminazione, previa analisi e motivazioni di sostegno della nuova previsione, della perimetrazione di obbligo di strumento urbanistico attuativo di qualsiasi tipo, costituisce variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera b) della L.R. 61/85 come sostituito dall'art. 1 della L.R. 21/1998 modificato dall'art. 42 della L.R. 7/1999. Qualora non sia possibile l'integrale reperimento degli standard di legge all'interno del SUA, ne è ammissibile la monetizzazione.

d) L'individuazione con specifica simbologia di portico non ha carattere prescrittivo, ma solamente indicativo non sussistendo l'obbligo di realizzazione del portico ad uso pubblico.

1.4 Norme per la presentazione dei progetti

Per i fabbricati non soggetti a preventiva presentazione e approvazione di S.U.A. per i quali è previsto il rilascio di permesso di costruire, la documentazione dovrà comprendere :

a) Rilievo critico redatto in scala 1:100 dei vari piani nello stato attuale, delle sezioni significative e di tutti i prospetti.

b) Documentazione fotografica formato minimo (10x15) sia dei vari insiemi, sia di eventuali dettagli architettonici significativi.

c) Relazione illustrativa il cui contenuto oltre ai consueti argomenti dovrà specificatamente riguardare l'esame storico critico del tema, l'evoluzione storica, il valore architettonico, lo stato di conservazione, gli accorgimenti, i metodi e le tecniche d'intervento, suffragata da allegati quali le mappe storiche catastali, documentazioni d'archivio e iconografiche, planimetrie dimostranti l'evoluzione storica dell'edificio, ecc..

d) Progetto di riuso in scala 1:100 riguardante le piante ai vari piani, prospetti esterni ed interni, corredato con un numero sufficiente di sezioni verticali.

e) Tavole grafiche di comparazione, tra lo stato di fatto e di progetto, evidenzianti in rosso, giallo e blu rispettivamente, le parti di nuova realizzazione, da demolire e da sostituire.

f) Eventuali particolari architettonici significativi in scala appropriata.

1.5 Redazione Piani di Recupero

I piani di Recupero e le singole unità che li compongono devono essere redatti a mezzo di una documentazione di progetto conforme a quanto previsto dalla L.R 11/2004, comprensiva della proposta di convenzione.

31.2 Gradi di protezione

I tipi di intervento, di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 comma 1 lettere a), b), c), d), sono stati disaggregati - per l'intero territorio comunale - in sei gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

a) un modello restaurativo:
volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);

b) un modello innovativo:
inteso alla trasformazione organizza del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 3-4-5-6);

Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi e alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).
Si intendono altresì applicati agli edifici rurali di cui alle schede allegate (Aree ed edifici di valore storico- testimoniale).

Modifica ai gradi di protezione:

Le proposte di modifica relative ai gradi di protezione, dovranno essere documentate da una indagine architettonico-scientifica (a firma di un tecnico abilitato) che dimostri la presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli rilevati in sede di analisi del patrimonio edilizio esistente.
La modifica potrà riguardare un unico grado di protezione (es. da 4.1 a 4.2).
Non sono ammesse modifiche ai gradi 1 e 6.
Tali cambi di grado di protezione dovranno essere deliberati dal Consiglio Comunale.

Grado di protezione 1 - RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda gli interventi su edifici, strutture murarie ed elementi architettonici, per i quali la conservazione unitaria è indispensabile per mantenere inalterato il valore storico-ambientale.

Grado di protezione 2 - RESTAURO PROPOSITIVO E RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Edifici significativi, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni riconoscibili come originali, essendo consentita la manomissione delle partiture interne meno significative, per interventi di parziale ristrutturazione e di riorganizzazione distributiva.

Grado di protezione 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Edifici significativi, di cui interessi la conservazione degli elementi riconoscibili come originali, essendo consentita la manomissione delle partiture interne meno significative e di facciate, per interventi di ristrutturazione e di riorganizzazione distributiva.
Riguarda edifici anche successivi all'impianto generalmente di tipo isolato, con propria area di pertinenza costituenti un fatto urbano a se stante.
Sono comprese le seguenti tipologie :
3.1 Palazzi, villini ed edifici assimilabili – **3.2** Edifici storico industriali - **3.3** Rurali.

Grado di protezione 4.1 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

Riguarda edifici di cui interessa conservare i pochi elementi stilistici legati alla tradizione, ancora leggibili nonostante le trasformazioni, nel tentativo di dare uniformità alla cortina edilizia cui l'edificio appartiene o ricontestualizzare l'edificio in caso di tipologia isolata.

Grado di protezione 4.2 – DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE (SOSTITUZIONE)

Edifici appartenenti all'architettura più recente, privi di valore storico e artistico propriamente detto.
Generalmente si tratta di edifici costruiti in epoca recente o edifici che hanno subito alterazioni sostanziali e irreversibili rispetto all'assetto originario, che non presentano particolari affinità con il carattere proprio del Centro Storico.

Grado di protezione 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Edifici in contrasto con l'ambiente o coinvolti da necessità proprie di un corretto assetto urbanistico, dei quali è obbligatoria la demolizione, per dare luogo ad interventi di sostituzione, informati a criteri di ambientazione e di raccordo armonico riferito alle preesistenze d'epoca o d'interesse storico artistico situati in aderenza o prossimità.

Grado di protezione 6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Edifici generalmente di carattere precario, che con la loro presenza causano degrado ambientale e/o problemi di tipo igienico-sanitario.

31.3 - GRADO 1 Restauro conservativo

Edifici di valore storico-ambientale unitariamente riconoscibile

Per gli edifici assoggettati al Grado di protezione 1 - si dovranno applicare i principi informatori del restauro conservativo (e di risanamento condotto con rigore scientifico), tanto nei lineamenti generali delle varie operazioni quanto nelle scelte materiche nella adozione di soluzioni e di modalità d'intervento.
Per questi edifici inoltre si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

a) L'impianto tipologico-strutturale, è soggetto a conservazione integrale, limitatamente a quelle porzioni dell'edificio o degli edifici per le quali è riconoscibile l'appartenenza all'assetto ed agli andamenti originali.
   Le superfetazioni vanno sempre demolite senza ricostruzione.

b) Gli ambienti interni più significativi per l'impianto e la struttura dell'edificio, dovranno essere mantenuti attraverso opere di restauro, consolidamento e ripristino.
   I moduli strutturali e costruttivi originali, identificati dalla principale muratura portante e da singoli elementi, vanno conservati per mezzo di interventi di restauro,

consolidamento e ripristino; le nuove porzioni dovranno essere sempre distinte da quelle originali a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello e simili.

c) E' concesso il mantenimento delle altezze utili e dei rapporti tra superficie finestrata e superficie pavimentata, anche se risultano essere inferiori ai valori prescritti dal regolamento edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia; per le nuove destinazioni residenziali è prescritta l'altezza minima di ml. 2.40.

d) I collegamenti orizzontali e verticali originali devono essere mantenuti inalterati, ripristinati o restaurati.

e) I manti di copertura devono essere sempre conservati, mantenendo inalterate l'imposta del colmo e la pendenza delle falde, mantenendo ove possibile i coppi originari, oppure sostituendoli con coppi sempre in laterizio.

f) E' ammessa la realizzazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, da eseguire nei vani di minore importanza storico-monumentale, e la installazione di tramezze nel rispetto del criterio della reversibilità dell'intervento.

g) I prospetti degli edifici disciplinati dal Grado di protezione 1 - sono assoggettati al rispetto delle presenti disposizioni limitatamente alle porzioni originali per le quali sono consentiti interventi di restauro, di stuccatura, di ripresa o di rifacimento degli intonaci, mentre le porzioni già manomesse possono essere oggetto di interventi ripropositivi senza però rifacimenti di elementi o motivi in stile.
Si precisa inoltre che, le parti manomesse dovranno essere oggetto di soluzioni atte ad assicurare un risultato di neutra continuità, dovendosi privilegiare le prevalenza della parte rimasta intatta nel suo carattere originale. Si precisa inoltre che gli intonaci, anche per la parte caratterizzata da neutra continuità, dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale a civile degli intonaci tradizionali con esclusione:

- degli intonaci a cemento,
- degli intonaci grezzi (rustici) a superficie scabra,
- degli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere,
- le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

h) E' prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
Per la chiusura dei fori di porta e dei fori di finestra, è consentito il solo impiego di imposte (scuri) in legno.

i) E' vietata la demolizione di torrette di camino originali così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

j) E' vietata la costruzione di balconi e di elementi in sporgenza in genere e nel contempo è vietata la demolizione di elementi di questo tipo esistenti e d'epoca.
E' ammessa la costruzione di pensiline a protezione di porte e finestre purché non costituiscano elemento di degrado della facciata, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, potrà prescrivere materiali e limiti dimensionali coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione dell'immobile.

E' vietata la costruzione di parapetti con impiego di lastre in vetro e in materiale plastico combinato o meno con elementi metallici o in cemento armato.

k) E' applicabile la deroga di cui all'art. 120 del Regolamento Edilizio su conforme parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 11/2004.

31.4 - GRADO 2 Restauro propositivo e ristrutturazione parziale

Edifici di valore storico-ambientale parzialmente compromesso

Per gli edifici assoggettati al Grado di protezione 2 - si dovranno applicare i principi informatori del restauro conservativo per le parti originali con possibilità di ristrutturazione e recupero delle parti compromesse.

Gli interventi previsti sono disciplinati da quanto prescritto per il grado di protezione 1 per le parti originali; per le parti che non appartengono all'impianto di origine o d'epoca, è consentita una maggiore flessibilità negli interventi che riguardano l'organizzazione distributiva, l'impianto strutturale e i prospetti dell'edificio.

a) Dovrà essere conservato l'impianto tipologico-strutturale limitatamente a quelle porzioni degli edifici per le quali è riconoscibile l'appartenenza all'assetto ed agli andamenti originali.
   Le superfetazioni vanno sempre demolite senza ricostruzione..

b) Gli ambienti interni più significativi per l'impianto e la struttura dell'edificio, dovranno essere mantenuti, evidenziando le porzioni più recenti o di attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello e simili.

c) Possibilità di aggregare più unità abitative tra loro contigue e di modesta superficie, oppure suddivisione di unità troppo estese, senza intaccare la tipologia dell'insieme e gli elementi architettonici caratterizzanti, nel rispetto degli spazi significativi ed unitari del fabbricato.
   L'incremento delle unità abitative dovrà garantire per ogni unità almeno un posto macchina coperto di mq. 15 e comunque l'area a parcheggio pertinenziale non dovrà essere inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
   Il posto macchina coperto e l'area a parcheggio pertinenziale potrà essere individuata in area di proprietà limitrofa previo vincolo.

d) La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
   Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli esercizi privati, l'artigianato di servizio, con esclusione di quelle attività in contrasto con il carattere residenziale.
   E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelli compatibili con il carattere residenziale, e non superi il 50% della superficie complessiva di calpestio dell'unità edilizia.
   Nel caso d' interventi su edifici esistenti, che comportino il cambiamento d'uso in commerciale e direzionale, ove non sia possibile da parte del richiedente reperire nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio aree private da vincolare ad uso pubblico per soddisfare le quantità di standard (verde e parcheggio) il Comune individua tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri, previa stipula della prevista Convenzione.

La destinazione commerciale e artigianale di servizio, è consentita nei soli piani terra degli edifici.
Nel caso di esercizi commerciali, direzionali e artigianali, le minori altezze - mai inferiori a ml. 2.40 - saranno concesse sulla base di accertate condizioni di salubrità.

e) E' possibile il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi alle seguenti condizioni :

- Esistenti alla data del 31 dicembre 1998
- L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 metri per locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.
- L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.
- Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16
- Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, sono fatte salve le minime deroghe di carattere esecutivo previste nel prontuario di definizione degli interventi edilizi nella sezione "Recupero sottotetti".
- Gli interventi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
  Qualora non si riesca a reperire tali spazi pertinenziali, è possibile monetizzare l'equivalente dell'area a parcheggio secondo i valori tabellari vigenti.
  L'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio o di monetizzazione nelle misure sopra indicate, sono dovuti solamente per gli interventi che prevedono la creazione di una autonoma unità immobiliare, escludendo gli interventi finalizzati al semplice ampliamento di unità abitative.
- Gli interventi di cui al presente comma, sono soggetti al rilascio di permesso di costruire e comportano corresponsione di un contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli art. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo i valori tabellari vigenti.

f) E' concesso il mantenimento delle altezze utili e dei rapporti tra superficie finestrata e superficie pavimentata, anche se risultano essere inferiori ai valori prescritti dal regolamento edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia; per le nuove destinazioni residenziali è prescritta l'altezza minima di ml. 2.40.

g) La modifica di quota dei solai sarà possibile ove non contrasti con l'originalità e il pregio architettonico e tipologico della struttura stessa e non obblighi alla modifica dei fori finestrati su facciate riconosciute originali.

h) I collegamenti orizzontali e verticali originali devono essere mantenuti inalterati, ripristinati o restaurati.

i) I manti di copertura devono essere sempre conservati, mantenendo inalterate l'imposta del colmo e la pendenza delle falde, mantenendo ove possibile i coppi originari, oppure sostituendoli con coppi sempre in laterizio.

j) E' ammessa la realizzazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, da eseguire nei vani di minore importanza, e la installazione di tramezze nel rispetto del criterio della reversibilità dell'intervento.

k) I prospetti degli edifici disciplinati dal Grado di protezione 2 - sono assoggettati al rispetto assoluto di quanto previsto dalle presenti disposizioni limitatamente alle porzioni originali per le quali sono consentiti interventi di restauro, di stuccatura, di

ripresa odi rifacimento degli intonaci, mentre le porzioni già manomesse possono essere oggetto di interventi ripropositivi senza però rifacimenti di elementi o motivi in stile.
Si precisa inoltre che, le parti manomesse dovranno essere oggetto di soluzioni atte ad assicurare un risultato di neutra continuità, dovendosi privilegiare la prevalenza della parte rimasta intatta nel suo carattere originale; gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale a civile degli intonaci tradizionali con esclusione:

- degli intonaci a cemento,
- degli intonaci grezzi (rustici) a superficie scabra,
- degli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere,
- le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate dovranno risultare conformi,
- alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

l) E' prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
E' consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto di quanto previsto dal R.E..
Per la chiusura dei fori di porta e dei fori di finestra, è consentito il solo impiego di imposte (scuri) in legno.

m) Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili. I fori esistenti, ove risultino deturpanti per forma, dimensione, o per soluzioni e impiego di materiali di finitura non idonei e in contrasto con l'ambiente, dovranno essere modificati e riportati entro dimensione, forma e finiture rispettose dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato e consone con l'ambiente del Centro Storico.
Ove non ricorra il riferimento all'impianto compositivo accennato i fori di vetrina eventualmente modificati, non potranno avere altezza superiore a quella dei fori di porta preesistenti, e non potranno essere completati con rivestimenti e/o contorni di qualsiasi genere, essendo consentito caso per caso l'impiego di materiale lapideo per la formazione di contorni massicci, in tutto eguale a quello che risultasse impiegato per le opere di completamento e decorative d'epoca.
Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee se del caso rinforzate con elementi metallici d' irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.
Potrà essere proposta l'apertura di più ampie superfici vetrate per le attività commerciali, mantenendo o ripristinando gli accessi esistenti e posizionando la vetrina più all'interno, definendo così uno spazio porticato che dovrà avere larghezza minima netta di ml. 1,50.
Il corrispondente volume dello spazio porticato qualora destinato ad uso pubblico con specifica indicazione negli elaborati di progetto viene escluso dal calcolo dei volumi come previsto dal Regolamento Edilizio.
Per la chiusura di fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

n) E' vietata la demolizione di torrette di camino originali così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

o) E' vietata la costruzione di balconi e di elementi in sporgenza in genere e nel contempo è vietata la demolizione di elementi di questo tipo esistenti e d'epoca.

p) E' ammessa la costruzione di pensiline a protezione di porte e finestre purché non costituiscano elemento di degrado della facciata, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, potrà prescrivere materiali e limiti dimensionali coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione dell'immobile.

E' vietata la costruzione di parapetti con impiego di lastre in vetro e in materiale plastico combinato o meno con elementi metallici o in cemento armato.

31.5 - GRADO 3 Ristrutturazione parziale

Edifici di valore ambientale anche successivi al Catasto d'impianto

Per gli edifici assoggettati al Grado di protezione 3 - si dovrà procedere al recupero e alla ristrutturazione in base alle modalità d'intervento stabilite dai criteri generali, e dalle specifiche disposizioni di ciascuna categoria di appartenenza.

a) L'impianto tipologico-strutturale se significativo, dovrà essere conservato, limitatamente a quelle porzioni degli edifici per le quali è riconoscibile l'appartenenza all'assetto ed agli andamenti originali.
Le superfetazioni vanno sempre demolite.
Le costruzioni accessorie in contrasto con i caratteri architettonici del contesto, vanno recuperate nella dimensione volumetrica, in una ricomposizione generale unitaria.

b) Gli ambienti interni più significativi per l'impianto e la struttura dell'edificio, dovranno essere mantenuti.
Eventuali lesioni saranno interessate da opere di cuci e scuci con l'uso di materiali simili agli originali, mentre per lesioni gravi si procederà al consolidamento delle porzioni lese secondo i criteri del restauro scientifico; gli elementi utilizzati in queste operazioni, dovranno risultare incorporati nelle murature portanti e dovranno essere posti in opera secondo criteri volti a privilegiare il mantenimento e la vista di elementi originali d'epoca ivi comprese le decorazioni.

c) Possibilità di aggregare più unità abitative tra loro contigue e di modesta superficie, oppure suddivisione di unità troppo estese, senza intaccare la tipologia dell'insieme e gli elementi architettonici caratterizzanti, nel rispetto degli spazi significativi ed unitari del fabbricato.
L'incremento delle unità abitative dovrà garantire per ogni unità almeno un posto macchina coperto di mq. 15 e comunque l'area a parcheggio pertinenziale non dovrà essere inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
Il posto macchina coperto e l'area a parcheggio pertinenziale potrà essere individuata in area di proprietà limitrofa previo vincolo.

d) La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli esercizi privati, l'artigianato di servizio, con esclusione di quelle attività in contrasto con il carattere residenziale.
E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, ammesso che rientri tra quelli compatibili con il carattere residenziale, e non superi il 50% della superficie complessiva di calpestio dell'unità edilizia.
Nel caso di interventi su edifici esistenti, che comportino il cambiamento d'uso in commerciale e direzionale, ove non sia possibile da parte del richiedente reperire nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio aree private da vincolare ad uso pubblico per soddisfare le quantità di standard (verde e parcheggio) il Comune individua tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la

localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri previa stipula della prevista Convenzione o Atto d'Obbligo.
La destinazione commerciale ed artigianale di servizio, è consentita nei soli piani terra degli edifici.
Nel caso di esercizi commerciali, direzionali ed artigianali, le minori altezze - mai inferiori a ml. 2.40 - saranno concesse sulla base di accertate condizioni di salubrità.

e) E' concesso il mantenimento delle altezze utili e dei rapporti tra superficie finestrata e superficie pavimentata, anche se risultano essere inferiori ai valori prescritti dal regolamento edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia; per le nuove destinazioni residenziali è prescritta l'altezza minima di ml. 2.40.

f) La modifica di quota dei solai sarà possibile ove non contrasti con l'originalità ed il pregio architettonico e tipologico della struttura stessa e non obblighi alla modifica dei fori finestrati su facciate riconosciute originali.

g) I manti di copertura devono essere sempre conservati, mantenendo inalterate l'imposta del colmo e la pendenza delle falde, mantenendo ove possibile i coppi originari, oppure sostituendoli con coppi sempre in laterizio.

h) I prospetti degli edifici disciplinati dal Grado di protezione 3 - sono assoggettati al rispetto di quanto previsto nelle presenti disposizioni limitatamente alle porzioni originali per le quali sono consentiti interventi di restauro, di stuccatura, di ripresa o di rifacimento degli intonaci, mentre le porzioni già manomesse possono essere oggetto di interventi ripropositivi senza però rifacimenti di elementi o motivi in stile.
Si precisa inoltre che, le parti manomesse dovranno essere oggetto di soluzioni atte ad assicurare un risultato di neutra continuità, dovendosi privilegiare le prevalenza della parte rimasta intatta nel suo carattere originale; gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale a civile degli intonaci tradizionali con esclusione:

- degli intonaci a cemento
- degli intonaci grezzi (rustici) a superficie scabra
- degli intonaci a spruzzo del tipo plastico e speciali in genere
- le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate dovranno risultare conformi
- alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

Le cornici, le paraste, le decorazioni e i fregi in genere esistenti, realizzati in pietra naturale, devono essere mantenuti e rimessi in valore. Essi non possono essere dipinti e devono essere ripuliti e riportati allo stato originale nel caso in cui già fossero stati passati con coloritura.

i) E' prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
E' consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto di quanto previsto dal R.E.
Per la chiusura dei fori di porte e dei fori finestra è preferibile l'impiego di legno, tuttavia è consentita la loro sostituzione con scuri in PVC, alle seguenti, documentate, condizioni:
- il contesto ambientale non ne risulti pregiudicato;
- gli scuri esistenti non siano di particolare pregio estetico e risultino fortemente compromessi;

- la sostituzione riguardi l'intera facciata dell'unità o comunque sia presente un piano cronologico per la loro totale sostituzione o dall'impegno di adeguare le future sostituzioni all'esistente;
- siano cromaticamente adeguate al colore della facciata, tenendo anche conto delle indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" , art. 18.1 e successivi;

j) Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili. I fori esistenti, ove risultino deturpanti per forma, dimensione, o per soluzioni e impiego di materiali di finitura non idonei e in contrasto con l'ambiente, dovranno essere modificati e riportati entro dimensione, forma e finiture rispettose dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato e consone con l'ambiente del Centro Storico.
Ove non ricorra il riferimento all'impianto compositivo accennato i fori di vetrina eventualmente modificati non potranno avere altezza superiore a quella dei fori di porta preesistenti, e non potranno essere completati con rivestimenti e/o contorni di qualsiasi genere, essendo consentito caso per caso l'impiego di materiale lapideo per la formazione di contorni massicci, in tutto eguale a quello che risultasse impiegato per le opere di completamento e decorative d'epoca.
Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.
Potrà essere proposta l'apertura di più ampie superfici vetrate per le attività commerciali, mantenendo o ripristinando gli accessi esistenti e posizionando la vetrina più all'interno, definendo così uno spazio porticato che dovrà avere larghezza minima netta di ml. 1,50.
Il corrispondente volume dello spazio porticato qualora destinato ad uso pubblico con specifica indicazione negli elaborati di progetto viene escluso dal calcolo dei volumi come previsto dal Regolamento Edilizio.
Per la chiusura di fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

k) E' vietata la demolizione di torrette di camino originali così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

l) E' vietata la costruzione di balconi e di elementi in sporgenza in genere e nel contempo è vietata la demolizione di elementi di questo tipo esistenti e d'epoca.
E' ammessa la costruzione di pensiline a protezione di porte e finestre purché non costituiscano elemento di degrado della facciata, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, potrà prescrivere materiali e limiti dimensionali coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione dell'immobile.

m) Le operazioni edilizie sopra descritte non potranno in ogni caso comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui all'art. 3/1d del DPR 380.

5.1 - Tipologia villino isolato ed assimilabile (grado 3.1)

Riguarda edifici che generalmente costituiscono una situazione urbana particolare, poiché le loro caratteristiche architettoniche li rendono "unici" rispetto al contesto in cui si trovano; generalmente si tratta di fabbricati costruiti tra la fine del 1800 e la prima metà del 1900.

Oltre alle precedenti prescrizioni di carattere generale, valgono le seguenti specifiche:

a) Conservazione e riproposizione degli elementi architettonici propri della tipologia, ed in particolare:

   - apparato strutturale e decorativo dei cornicioni e degli aggetti;
   - decorazioni pittoriche e gamma cromatica delle tinteggiature;
   - fregi di contorno e decoro delle aperture.

b) Possibilità di ampliamenti rispettando la sagoma dell'edificio - nel senso che l'ampliamento non potrà configurarsi come sopraelevazione e che la porzione di nuova realizzazione non potrà avere altezza superiore al fabbricato preesistente.
   Il massimo ampliamento previsto sarà pari al 20% del volume fuori terra esistente, con un limite di mc. 150 fatto salvo quanto previsto dal R.E..
   In deroga alla norma regolamentare, del divieto di costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale, in presenza di impianto unitario meritevole di salvaguardia, è ammessa la costruzione di accessori staccati - nel rispetto delle distanze legali - subordinatamente alla compatibilità con esso.

c) E' possibile il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi alle seguenti condizioni :

   - Esistenti alla data del 31 dicembre 1998
   - L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 metri per locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.
   - L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.
   - Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16
   - Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, sono fatte salve le minime deroghe di carattere esecutivo previste nel prontuario di definizione degli interventi edilizi nella sezione "Recupero sottotetti".
   - Gli interventi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
     Qualora non si riesca a reperire tali spazi pertinenziali, è possibile monetizzare l'equivalente dell'area a parcheggio secondo i valori tabellari vigenti.
     L'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio o di monetizzazione nelle misure sopra indicate, sono dovuti solamente per gli interventi che prevedono la creazione di una autonoma unità immobiliare, escludendo gli interventi finalizzati al semplice ampliamento di unità abitative.

   - Gli interventi di cui al presente comma, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire e comportano corresponsione di un contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli art. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo i valori tabellari vigenti.

5.2 - Tipologia storico industriale (grado 3.2)

Riguarda edifici rappresentativi dell'architettura industriale sviluppatasi tra la fine del XIX° secolo e la prima metà del '900, caratterizzata da elementi e forme meritevoli di conservazione e ripristino.

Oltre alle prescrizioni di carattere generale, valgono le seguenti specifiche:

a) Conservazione e riproposizione degli elementi architettonici, identificativi della tipologia storico-industriale quali: opere in ferro, cornici in mattone, rapporti dimensionali forometrici, serramenti originari (nel caso di loro sostituzione si dovrà procedere ad un accurato studio del disegno del telaio), capriate in legno, elementi strutturali di particolare pregio in particolare se realizzati in fusione di ghisa, ciminiere.

b) Potranno essere previsti nuovi solai sfruttando l'altezza libera interna del fabbricato per ricavare maggiori superfici, compatibilmente con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio in particolare per quanto riguarda l'aspetto esterno dell'edificio che non dovrà risultare compromesso.

c) L'incremento della superficie è subordinato al reperimento delle aree a standard e per parcheggi privati.
Ai fini del calcolo dell'incremento degli standard necessari, il volume attuale viene calcolato con riferimento ad una altezza di ml. 2.7 per piano.

d) La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli esercizi privati, l'artigianato di servizio, con esclusione di quelle attività in contrasto con il carattere residenziale.
E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelli compatibili con il carattere residenziale della zona fino al 100% della superficie complessiva di calpestio dell'unità edilizia, destinando almeno il 50% del volume a residenza, e fatto salvo quanto previsto nel R.E..
Nel caso di interventi su edifici esistenti, che comportino il cambiamento d'uso in commerciale e direzionale, ove non sia possibile da parte del richiedente reperire nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio aree private da vincolare ad uso pubblico per soddisfare le quantità di standard (verde e parcheggio) il Comune individua tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri previa stipula della prevista Convenzione o atto d'Obbligo.
La destinazione commerciale e artigianale di servizio, è consentita nei soli piani terra degli edifici.
Nel caso di esercizi commerciali, direzionali e artigianali, e destinazioni residenziali, valgono le altezze previste dal Regolamento edilizio Comunale

5.3 - Tipologia rurale (grado 3.3)

Gli edifici rurali rappresentano per le nostre zone una tipologia architettonica "storica" ancora ben rappresentata, meritevole quindi della migliore conservazione possibile, soprattutto per quanto concerne la veste architettonica di questi fabbricati.

Oltre alle prescrizioni di carattere generale valgono le seguenti specifiche:

a) Conservazione e riproposizione degli elementi architettonici caratteristici della tipologia rurale, anche previa demolizione, e fedele ricostruzione dell'esistente, quali : cornici in mattoni a vista, tessiture murarie, ove presenti, realizzate in sasso e mattone, nella lavorazione e rapporti tipici; è concessa la realizzazione di muratura interna in laterizio, a garanzia di una migliore coibentazione; camini alla veneta che nel caso di sostituzione, dovranno mantenere i rapporti dimensionali e costruttivi originari; scuri in legno; forometria tipica; barbacani.

b) Ammissibilità di sostituzione, anche con demolizione e ricostruzione, di parti staticamente compromesse - in particolare per murature incoerenti e in presenza di

mattoni "crudi" - con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali. Non è ammessa la demolizione-ricostruzione totale.

c) Possibilità di ampliamenti rispettando la sagoma dell'edificio non potrà configurarsi come sopraelevazione e che la porzione di nuova realizzazione non potrà avere altezza superiore al fabbricato preesistente, e dovrà armonizzarsi con esso senza proporre elementi in stile.
Il massimo ampliamento previsto sarà pari al 20% del volume fuori terra esistente, con un limite inderogabile di mc. 150 per ciascuna unità edilizia fatto salvo quanto previsto dal R.E..
In deroga alla norma regolamentare, del divieto di costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale, in presenza di impianto unitario meritevole di salvaguardia, è ammessa la costruzione di accessori staccati - nel rispetto delle distanze legali - subordinatamente alla compatibilità con esso, cioè armonicamente inserite nel contesto.

d) E' possibile il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi alle seguenti condizioni

- Esistenti alla data del 31 dicembre 1998
- L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 metri, per locali adibiti a servizi, quali, corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.
- L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.
- Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16
- Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, sono fatte salve le minime deroghe di carattere esecutivo previste nel prontuario di definizione degli interventi edilizi nella sezione "Recupero sottotetti".
- Gli interventi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
  Qualora non si riesca a reperire tali spazi pertinenziali, è possibile monetizzare l'equivalente dell'area a parcheggio secondo i valori tabellari vigenti.
  L'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio o di monetizzazione nelle misure sopra indicate, sono dovuti solamente per gli interventi che prevedono la creazione di una autonoma unità immobiliare, escludendo gli interventi finalizzati al semplice ampliamento di unità abitative.
- Gli interventi di cui al presente comma, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire e comportano corresponsione di un contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli art. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo i valori tabellari vigenti.

e) E' ammesso il recupero del portico alle seguenti condizioni :

- la struttura in legno della copertura dovrà essere percepita – almeno in parte – dai locali interni. Solo in questo caso sarà ammissibile la suddivisione orizzontale del locale porticato (creazione di solaio intermedio);
- la chiusura del portico potrà avvenire soltanto con l'uso di ampie vetrate, con struttura in ferro o legno autoportante, posizionata lungo il filo interno dei pilastri del portico, per non intaccare l'unità compositiva della struttura originaria; l'uso di strutture autoportanti è inderogabile, poiché si vuole assicurare la reversibilità dell'intervento.

Sono ammessi sporti a ballatoio, a disimpegno delle stanze, con le seguenti prescrizioni:

- Larghezza massima ml. 1.20;
- Materiale strutturale e di finitura, esclusivamente in legno e/o ferro battuto, con divieto assoluto per calcestruzzo, muratura e simili;
- Le balaustre non potranno essere in alcun modo, cieche.

31.6 - GRADO 4.1 Ristrutturazione globale

6.1 - Edilizia minore o compromessa che per posizione all'interno del contesto ambientale di Centro Storico può essere recuperata nell'aspetto urbano

Gli edifici individuati con il grado di protezione 4.1 potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione complessiva, senza totale demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) d) della Legge 457/78, con recupero del volume delle superfetazioni demolite, privilegiando la valorizzazione e la conservazione delle parti originali e d'epoca, avendo cura di marcare in modo armonicamente appropriato la separazione tra porzioni autentiche e no.
E' ammesso l'ampliamento fino al 20% dell'esistente, con limite massimo di 150 mc. Nel caso di interventi aggreganti più u.m.i., non si darà applicazione al limite massimo di 150 mc.
Le superfetazioni vanno sempre demolite.
Le costruzioni accessorie in contrasto con i caratteri architettonici del contesto, vanno recuperate nella dimensione volumetrica, in una ricomposizione generale unitaria.

b) E' ammessa la demolizione e ricostruzioni di parti staticamente compromesse utilizzando materiali e tecnologie tradizionali, non è ammessa la demolizione-ricostruzione totale.

c) In assenza di superfetazioni da recuperare, nei fabbricati residenziali esistenti, qualora siano sprovvisti di autorimesse, o nel caso non sia raggiunto il rapporto di cui all'art. 2 della L. 122/89 (mq. 1 ogni 10 mc) è ammessa la realizzazione - in continuità con il fabbricato principale e nel rispetto delle distanze legali - di una nuova autorimessa nella misura massima netta di mq. 30 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non più di 60 mq.
La costruzione dovrà essere compatibile con il contesto di Centro Storico.

d) Possibilità di aggregare più unità abitative tra loro contigue e di modesta superficie, oppure suddivisione di unità troppo estese, senza intaccare la tipologia dell'insieme e gli elementi architettonici caratterizzanti, nel rispetto degli spazi significativi ed unitari del fabbricato.
L'incremento delle unità abitative dovrà garantire per ogni unità almeno un posto macchina coperto di mq. 15 e comunque l'area a parcheggio pertinenziale non dovrà essere inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
Il posto macchina coperto e l'area a parcheggio pertinenziale potrà essere individuata in area di proprietà limitrofa previo vincolo.

e) La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli esercizi privati, l'artigianato di servizio, con esclusione di quelle attività in contrasto con il carattere residenziale.
E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, ammesso che rientri tra quelli compatibili con il carattere residenziale, e non superi il 50% della superficie complessiva di calpestio dell'unità edilizia.
Nel caso di interventi su edifici esistenti, che comportino il cambiamento d'uso in commerciale e direzionale, ove non sia possibile da parte del richiedente reperire nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio aree private da vincolare ad uso pubblico per soddisfare le quantità di standard (verde e parcheggio) il Comune individua tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri, previa stipula della prevista Convenzione o Atto d'Obbligo.
La destinazione commerciale ed artigianale di servizio, è consentita nei soli piani terra degli edifici.
Nel caso di esercizi commerciali, direzionali ed artigianali, le minori altezze - mai inferiori a ml. 2.40 - saranno concesse sulla base di accertate condizioni di salubrità.

f) E' concesso il mantenimento delle altezze utili e dei rapporti tra superficie finestrata e superficie pavimentata, anche se risultano essere inferiori ai valori prescritti dal regolamento edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia.
L'altezza utile interna dei locali abitabili non potrà essere inferiore - in qualsiasi caso - a ml. 2,40.
In presenza di solai in buono stato di conservazione, si procederà ad interventi atti a preservarli nell'aspetto originario, con la possibilità di sostituirli completamente con altre soluzioni in caso di loro eccessivo degrado.
La modifica di quota dei solai sarà possibile ove non contrasti con l'originalità ed il pregio architettonico e tipologico della struttura stessa e non obblighi alla modifica dei fori finestrati su facciate riconosciute originali.

g) E' possibile il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi alle seguenti condizioni :

- Esistenti alla data del 31 dicembre 1998
- L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 metri per locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.
- L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.
- Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16
- Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, sono fatte salve le minime deroghe di carattere esecutivo previste nel prontuario di definizione degli interventi edilizi nella sezione "Recupero sottotetti".
- Gli interventi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.
  Qualora non si riesca a reperire tali spazi pertinenziali, è possibile monetizzare l'equivalente dell'area a parcheggio secondo i valori tabellari vigenti.
  L'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio o di monetizzazione nelle misure sopra indicate, sono dovuti solamente per gli interventi che prevedono la creazione di una autonoma unità immobiliare, escludendo gli interventi finalizzati al semplice ampliamento di unità abitative.
- Gli interventi di cui al presente comma, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire e comportano corresponsione di un contributo concessorio per oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli art. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo i valori tabellari vigenti.

h) La ricomposizione degli elementi di facciata dovrà tenere conto degli allineamenti dettati dagli edifici limitrofi per quanto riguarda: il coronamento di gronda, la pendenza delle falde e la posizione dei fori sui fronti, i condizionamenti privilegiati costituiti dagli elementi originari da mantenere e valorizzare.
E' consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto dei criteri di ricomposizione della facciata.

i) E' prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
E' consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto di quanto previsto nel R.E..
Per la chiusura dei fori di porte e dei fori finestra è preferibile l'impiego di legno, tuttavia è consentita la loro sostituzione con scuri in PVC, alle seguenti, documentate, condizioni:
   - il contesto ambientale non ne risulti pregiudicato;
   - gli scuri esistenti non siano di particolare pregio estetico e risultino fortemente compromessi;
   - la sostituzione riguardi l'intera facciata dell'unità o comunque sia presente un piano cronologico per la loro totale sostituzione o dall'impegno di adeguare le future sostituzioni all'esistente;
   - siano cromaticamente adeguate al colore della facciata, tenendo anche conto delle indicazioni contenute nel "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*" , art. 18.1 e successivi;

j) Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili. I fori esistenti, ove risultino deturpanti per forma, dimensione, o per soluzioni e impiego di materiali di finitura non idonei e in contrasto con l'ambiente, dovranno essere modificati e riportati entro dimensione, forma e finiture rispettose dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato e consone con l'ambiente del Centro Storico.
Ove non ricorra il riferimento all'impianto compositivo accennato i fori di vetrina eventualmente modificati, non potranno avere altezza superiore a quella dei fori di porta preesistenti, e non potranno essere completati con rivestimenti e/o contorni di qualsiasi genere, essendo consentito caso per caso l'impiego di materiale lapideo per la formazione di contorni massicci, in tutto eguale a quello che risultasse impiegato per le opere di completamento e decorative d'epoca.
L'apertura di nuovi fori di vetrina è consentita ove non vi sia la possibilità di adattare, a tale scopo, dei fori di finestra esistenti; questo intervento deve essere giustificato dalla assoluta necessità di reperire uno spazio da adibire a vetrina, e comunque sarà soggetto alla valutazione del Responsabile dell'Area Edilizia Privata.
Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.
Potrà essere proposta l'apertura di più ampie superfici vetrate per le attività commerciali, mantenendo o ripristinando gli accessi esistenti e posizionando la vetrina più all'interno, definendo così uno spazio porticato che dovrà avere larghezza minima netta di ml. 1,50.
Il corrispondente volume dello spazio porticato qualora destinato ad uso pubblico con specifica indicazione negli elaborati di progetto viene escluso dal calcolo dei volumi come previsto dal Regolamento Edilizio.
Per la chiusura di fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

k) E' vietata la demolizione di torrette di camino originali così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

l) E' ammessa la costruzione di balconi e di elementi in sporgenza in genere, evitando che questi risultino in stile.
E' ammessa la costruzione di pensiline a protezione di porte e finestre purché non costituiscano elemento di degrado della facciata, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, potrà prescrivere materiali e limiti dimensionali coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione dell'immobile.

m) Se non in contrasto con l'originalità dell'edificio è ammessa la sopraelevazione nel rispetto degli art. 873 e seguenti Codice Civile.

n) Non sono ammessi, in ogni caso, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3/1d del DPR 380.

6.2 - GRADO 4.2 Demolizione e nuova costruzione (sostituzione)

Edilizia compresa all'interno del contesto ambientale di Centro Storico priva di qualsiasi elemento architettonico significativo

Edilizia di sostituzione e di nuova previsione

Per questi edifici si dovranno rispettare le seguenti disposizioni specifiche:

a) Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche se compresi all'interno di un perimetro di S.U.A.; interventi diversi dovranno essere riconducibili all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I.; sono ammesse la demolizione totale con nuova ricostruzione come da strumento urbanistico generale, con la possibilità di ampliamenti fino al 20% del volume fuori terra esistente, con il limite massimo di 150 mc., con un numero massimo di piani pari e tre compreso il sottotetto; l'altezza massima dovrà uniformarsi alle altezze degli edifici adiacenti o prossimi; le superfetazioni possono essere recuperate senza concorrere al calcolo del 20% sopracitato.
Al fine d' incentivare e favorire l'unitarietà degli interventi, nel caso che gli stessi interessino più unità minime di intervento, la volumetria ampliabile è limitata al solo rispetto del 20 % dell'esistente, senza il limite di 150 mc.
Le modalità esecutive dell'intervento sono quelle previste per la nuova edificazione, ed in particolare l'intervento dovrà essere informato a soluzioni architettoniche appropriate così da non risultare in "stile", ma da riuscire armonicamente inserite nel contesto dell'ambiente edificato del Centro Storico, senza rinunciare ai caratteri della testimonianza del tempo presente. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le previsioni di sagoma e volumetriche indicate nelle tavole dei centri nella scala di 1:1000.

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

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

d) Gli interventi di sostituzione, in quanto consentiti, dovranno essere uniformati a soluzioni architettoniche atte a favorire la formazione di continuità ambientale, rispetto al contesto dell'architettura minore al cui interno l'intervento si colloca.
Sono vietate le soluzioni "in stile" intendendo come tali quelle tendenti al falso antico e alla imitazione in genere anche di elementi isolati.

e) Le scelte dei materiali dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica, cromatica rispetto alle note prevalenti proprie dell'architettura minore.

f) La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli esercizi privati, l'artigianato di servizio, con esclusione di quelle attività in contrasto con il carattere residenziale.
E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, ammesso che rientri tra quelli compatibili con il carattere residenziale, e non superi il 50% della superficie complessiva di calpestio dell'unità edilizia.
Nel caso di interventi su edifici esistenti, che comportino il cambiamento d'uso in commerciale e direzionale, ove non sia possibile da parte del richiedente reperire nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio aree private da vincolare ad uso pubblico per soddisfare le quantità di standard (verde e parcheggio) il Comune individua tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri previa stipula della prevista Convenzione o Atto d'Obbligo.
La destinazione commerciale ed artigianale di servizio, è consentita nei soli piani terra degli edifici.
Nel caso di esercizi commerciali, direzionali ed artigianali, le minori altezze - mai inferiori a ml. 2.40 - saranno concesse sulla base di accertate condizioni di salubrità.

g) Per le aree ubicate all'interno del perimetro delle u.m.i. previste dalla cartografia di P.I. ove è ammessa nuova edificazione si prescrive quanto segue :

Il permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree per urbanizzazione e servizi previste e/o richieste nonché alla realizzazione delle opere che saranno a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione qualora, in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi con il Comune a cedere le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e garanzie di cui alla convenzione dell'art. 63 della L. R. 61/85.

Tipologia: edifici di tipo isolato oppure a schiera con possibilità di accorpamento ad edifici limitrofi.

Distanza minima dai confini: ml. 5.00

Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: ml. 10.00 (fatto salvo quanto previsto nel R.E.)

Distanza minima dal ciglio strada: ml. 5 o allineamento previsto dal S.U.A.

Destinazione d'uso: residenziale

Modalità esecutive: l'intervento dovrà essere informato a soluzioni architettoniche appropriate così da non risultare in "stile", ma da riuscire armonicamente inserite nel contesto dell'ambiente edificato del Centro Storico, senza rinuncia ai caratteri della testimonianza del tempo presente.

La scelta dei materiali dovrà essere orientata verso una continuità costruttiva, materica, cromatica, rispetto alle note prevalenti circostanti.

Lo strumento attuativo in coerenza con l'ambito di Centro Storico circostante dovrà determinare :

L'altezza massima che dovrà uniformarsi armonicamente alle altezze degli edifici adiacenti, o prossimi.
La continuità ambientale dovrà essere perseguita con accurato studio degli allineamenti, degli accessi e dell'ubicazione planimetrica del nuovo volume che dovrà essere correttamente relazionata con i preesistenti

31.7 - GRADO 5 Ristrutturazione edilizio-urbanistica

Edifici privi di ogni attinenza con il carattere del centro storico

Per gli edifici con grado di protezione 5, è ammessa la demolizione totale con nuova costruzione del volume in modo da ricreare un disegno planimetrico d'insieme che permetta una migliore fruibilità dell'area; l'intervento deve risultare compatibile con il tessuto urbano circostante senza produrre soluzioni “in stile” e senza prevedere aumenti di volumi.

L'intervento edilizio diretto è ammissibile nel rispetto delle indicazioni puntuali di P.I. desumibili dalle u.m.i. di appartenenza, ove previste - in questo caso - sono ammesse limitate e giustificate modifiche alla sagoma derivanti dall'effettivo assetto della proprietà verificabile alla data di adozione della variante per i Centri Storici e motivate da una razionale utilizzazione del volume disponibile.
Nel caso di mancanza di distanze legali - artt. 873 - 900 - 901 - 902 - 905 - 906 - 907 del Codice Civile - la richiesta di intervento dovrà essere obbligatoriamente accompagnata dagli elaborati firmati per presa visione ed assenso della proprietà confinante.
E' sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
In qualsiasi caso dovrà essere dimostrata la legittimità dei volumi oggetto di intervento.

Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti criteri di carattere generale:

a) Allineamenti delle facciate a fronti prestabiliti.

b) I corpi scala potranno essere realizzati soltanto all’interno della sagoma dell’edificio.

c) I manti di copertura dovranno essere in coppi di laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è assolutamente vietato utilizzare tegole di tipo cementizio, eternit, ondulato e simili. Le grondaie avranno sezione semicilindrica e dovranno essere realizzate in lamiera di rame.

d) Per le nuove tinteggiature si useranno colorazioni compatibili con il carattere del centro storico.

e) Le scelte dei materiali dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica, cromatica rispetto alle note prevalenti proprie dell'architettura minore.

f) Ove possibile sarà sempre da perseguire la riduzione dell'area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree a parcheggio.

g) Eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata, nel merito dell'aspetto architettonico della costruzione.

31.8 - GRADO 6 Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici generalmente di carattere precario, che con la loro presenza causano degrado ambientale e/o problemi di tipo igienico-sanitario.

Prevede la demolizione totale senza possibilità di ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi e per migliorare la qualità ambientale della zona.
La demolizione senza ricostruzione di tali superfetazioni indicate nel P.I., è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso/autorizzazione relativa agli interventi nelle proprietà che le includono.

31.9 - Criteri costruttivi di interesse generale

9.1 Nel grado 1, le partizioni murarie esterne ed interne (struttura muraria principale) nonché le coperture degli edifici assoggettati a conservazione integrale non possono essere oggetto di manomissioni diverse da quelle connesse con il restauro statico e con il risanamento, nell'assoluto rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti, anche se parziali.
Non è consentito di procedere al completamento di opere architettoniche incomplete con l'introduzione di elementi in stile. Nel corso dell'opera di restauro si dovrà procedere alla eliminazione degli elementi falsi o deturpanti.
Le eventuali trasformazioni esterne derivanti dal risanamento interno dovranno essere contenute entro i limiti di assoluta comprovata necessità.
Esse dovranno comunque incidere su parti secondarie e non autentiche dell'edificio, senza introduzione di elementi in stile.
Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, nell'esame dei progetti, potrà dettare disposizioni relative alle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli interventi, da valutare caso per caso.

9.2 In tutte le prime 4 categorie, le opere realizzate in sporgenza: balconi, sporti, velette sagomate per i fori di finestra, paraste cornici e opere a sbalzo in pietra locale, appartenenti a motivi originali di epoca devono essere mantenute, consolidate e restaurate anche con impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del deterioramento.

9.3 E' vietato l'impiego di manto bituminoso nella formazione di spazi aperti al calpestio pubblico (piazze, slarghi, marciapiedi, porticati e simili, nonché di spazi privati di tipo corti, cortili e simili).
I manti esistenti dovranno essere oggetto di graduale sostituzione.
Oltre ai manti bituminosi propriamente detti, sono esclusi dall'impiego anche piastrelle di asfalto, le lastre cementizie e ogni altro materiale che non appartenga alla elencazione sotto riportata :

- lastre di pietra viva di pezzatura diversa e di forma geometrica regolare, bocciardate o a spacco di cava.
- lastre di pietra viva pezzatura diversa a spacco di cava lavorate a opus incertum
- cubetti di porfido delle dimensioni standard e tradizionali
- acciottolato ("cogolà") formato con sasso di cava di piccola pezzatura su letto di sabbia
- ghiaino
- elementi in cotto

9.4 Ai progettisti, ai direttori dei lavori e agli esecutori delle opere aventi causa nell'attuazione di programmi d'intervento di qualsiasi genere: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, all'interno del territorio comunale è fatto obbligo di segnalare al Sindaco con effetto immediato e contemporanea sospensione dei lavori, il ritrovamento di elementi d'epoca di qualsiasi genere, anche minori e ciò allo scopo di pervenire all'adeguamento delle originarie previsioni di progetto.

9.5 Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si precisa quanto segue :

la funzione principale che si intende dare al Centro Storico è quella abitativa e pertanto negli interventi di risanamento, di restauro e di ripristino la destinazione residenziale deve essere assolutamente privilegiata.
Per quanto si riferisce alle possibili destinazioni d'uso commerciale e terziario in genere - riconoscendo il ruolo qualificante, nelle corrette proporzioni, che tali strutture assumono nell'ambito residenziale - si prescrive che la collocazione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, dovrà rispettare:

- il grado di protezione degli edifici;
- le previsioni riguardanti gli spazi espositivi verso l'esterno(vetrine);
- la prescrizioni relative alle insegne pubblicitarie, al colore ed all'illuminazione;
- la dotazione di spazi a parcheggio almeno pari a 0.2mq./mq. di superficie pavimentata della struttura commerciale (spazi di vendita, magazzini e servizi); gli spazi a parcheggio potranno anche essere vincolati in aree adiacenti, a condizione che queste siano funzionalmente collegate alla struttura commerciale; nell'impossibilità di reperire detti spazi a parcheggio, l'Amministrazione Comunale potrà monetizzare tali standard, nei limiti di disponibilità dimostrabili dal dimensionamento di P.I., nel rispetto dell'assetto urbanistico e della viabilità.
- In deroga dal limite di 300 mq per le attività commerciali di cui al precedente art. 3, è ammesso una superficie inferiore a 1.000 mq purché non venga richiesta la monetizzazione dell'area a parcheggio e la stessa sia individuata e realizzata nelle immediate pertinenze, previa Delibera favorevole del Consiglio Comunale.

Le attività artigiane ed artigianali di servizio, sono ammesse a condizione che non si tratti di attività nocive o moleste, sia per la produzione di rumore, sia per l'emanazione di esalazioni ecc.; dovranno comunque rispettare la dotazione degli standard minimi di parcheggio e non dovranno recare pregiudizio alla viabilità.

9.6 Rampe e garages

La realizzazione di garage dovrà essere preferibilmente prevista ai piani terra degli edifici evitando accessi diretti sulla via pubblica.
Nel caso di garage interrati la rampa di accesso dovrà essere oggetto di accurata progettazione con le seguenti prescrizioni :

- La rampa compatibilmente con i rapporti di una corretta pendenza dovrà occupare la minore area possibile e lo sviluppo dovrà essere quanto più contenuto.
- Non potrà avere sbocco diretto sulla pubblica via se non preceduto da uno spazio minimo di ml. 5 dal ciglio strada.
- La pavimentazione dovrà essere del tipo previsto nel R.E. con esclusione del ghiaino.

La realizzazione di nuove autorimesse è incentivata nelle seguenti misure :

- fino a 30 mq di superficie netta per singola autorimessa, non concorre alla formazione del volume urbanistico dell'edificio, e rende pertanto disponibile la corrispondente volumetria per altri scopi; in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di un atto che vincola l'autorimessa all'alloggio corrispondente.

Il fabbisogno di spazi a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/89, può essere soddisfatto anche come segue :

per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono l'aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere sottratti garage esistenti alle unità immobiliari preesistenti, qualora l'immobile non risulti composto da alloggi di ridotte dimensioni (superficie di calpestio inferiore a mq. 55) nella misura superiore al 50% del numero complessivo delle unità abitative, il requisito di un posto auto per alloggio si intende soddisfatto sia con il ricavo di posto macchina esterno in area di pertinenza del fabbricato e sia nel caso in cui i parcheggi privati siano realizzati in aree attigue non facenti parte del lotto.

Prima del rilascio del certificato di agibilità le aree per i parcheggi privati realizzati in aree attigue non facenti parte del lotto, dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione.
I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto e dovranno avere dimensione minima di ml. 2.50x5.00 fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel caso venga dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire tali aree a parcheggio è possibile monetizzarle secondo i valori determinati dal Consiglio Comunale purché l'intervento di ristrutturazione o di ampliamento non dia origine ad un immobile composto da più di due unità abitative.

Per superficie di calpestio dell'alloggio si intende la superficie utile dei locali interni all'abitazione, con esclusione e di garage ed eventuali altri spazi coperti esterni.

9.7 Viabilità pedonale e ciclabile

Al fine di incentivare la realizzazione della viabilità pedonale e ciclabile secondo i tracciati di P.I. viene attribuita al sedime una volumetria pari 2,5 mc/mq da realizzarsi all'interno dell'u.mi. di appartenenza.
Le parti di viabilità individuate con specifica codifica nelle tavole progettuali del P.I. sono considerate aree di uso pubblico in proprietà privata.
Apposita convenzione definirà le modalità costruttive (con riferimento al Prontuario di definizione interventi edilizi in Z.T.O. "A"), temporali di accesso (orario di apertura-chiusura) e relativa manutenzione.
Le infrastrutture del presente articolo sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

9.8 Recinzioni - Accessi carrai

Dovranno essere oggetto di accurata progettazione sia in relazione all'ambito in cui si collocano, sia per quanto riguarda i materiali; dovranno essere permeabili alla vista e di altezza contenuta al fine di non creare forti impatti visuali o barriere visive e fisiche che stravolgano la percezione dello spazio aperto.
E' comunque da preferire la formazione di spazi unitari non interrotti da recinzioni - corte - ove la tipologia degli edifici circostanti la richiami.

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni con l'impiego di :

- elementi prefabbricati in calcestruzzo
- staccionate in legno

L'accesso carraio dovrà essere preceduto da idonea tasca di accesso; ove non possibile dovrà essere prescritta l'automazione del cancello.

9.9 Insegne commerciali

Le insegne commerciali ed i cartelli adibiti alla pubblicità ed alla informazione, dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

a) sono ammessi solo i cartelli informativi di pubblico interesse ed i numeri civici, posti in opera dal Comune;

b) gli spazi per l'affissione pubblicitaria sono definiti esclusivamente dal Comune;

c) le insegne commerciali sono ammesse con i seguenti limiti :

- Sono vietate quelle che non rispettano per dimensione, forma e colori, il prospetto su cui sono inserite; inoltre sono vietate le insegne luminose del tipo al "neon", e quelle poste distanti dal punto dove si svolge l'attività.

- La posizione delle insegne commerciali dovrà essere sempre definita in corrispondenza della vetrina, e quindi non oltre la prima fascia di marcapiano.

d) il Responsabile dell'Area Edilizia Privata, può sempre intervenire per decidere della rimozione di eventuali insegne ritenute deturpanti, o comunque in contrasto con il carattere di Centro Storico.

9.10 Possibilità di inserire scale secondarie, ascensori oleodinamici ed altri impianti tecnologici senza compromettere la tipologia dell'edificio, escludendo quindi la loro costruzione in eccedenza alla sagoma dell'edificio stesso, per non intaccarne l'immagine globale.

9.11 E' ammessa l'installazione di nuove reti di distribuzione idrica, di riscaldamento, di condizionamento, del gas e di illuminazione elettrica, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti senza creare danno ad ambienti di pregio; nell'impossibilità di incorporare detti impianti, si potranno utilizzare appositi elementi di canalizzazione, che garantiscano la reversibilità dell'intervento.
I condotti di distribuzione del gas potranno essere esterni là dove le disposizioni vigenti lo prescrivano, potranno altresì essere esterne tutte le condutture delle reti sopraelencate ove motivi architettonici, decorativi e di interesse storico-artistico in generale lo richiedano.

9.12 parapetti metallici e le ringhiere esistenti dovranno essere dipinti con colori consoni al carattere di Centro Storico.

9.13 Gli edifici esistenti sono caratterizzati dimensionalmente dalle schede di Consistenza del Patrimonio Immobiliare, le quantità sono desunte dal rilievo aereo fotogrammetrico specificatamente eseguito (volo 1994).
La consistenza ha valore anche nel caso di ricostruzione di edifici o di parte di edifici nel frattempo crollati a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

In ogni caso è sempre possibile invocare la rettifica dei dati dimensionali con preciso rilievo tecnico. Il nuovo dato non comporta variante al P.I..

9.14 Le tinteggiature e i paramenti esterni sono assoggettati ad autorizzazione edilizia, su conforme parere del Responsabile dell'Area Edilizia Privata, previa presentazione di campionature.

9.15 La messa in opera di tende sporgenti su suolo pubblico, se retrattili è condizionata esclusivamente dalla semplice comunicazione al Comune.

Art. 32 – Edifici fuori perimetrazione del Centro Storico

P.I. Tav. Cs. Codici di schedatura – Schede B.

I singoli edifici al di fuori della perimetrazione di Centro Storico considerati Beni Culturali sono individuati nelle tavole di P.I. alla scala 1:5000 e 1:2000.

Sono individuati gli edifici appartenenti ai seguenti gradi di protezione :

grado di protezione 3.1. - Palazzi, villini ed edifici assimilabili
grado di protezione 3.2. - Edifici storico industriali
grado di protezione 3.3.- Edifici rurali

Si applica la normativa prevista per i rispettivi gradi di protezione limitatamente alle porzioni di fabbricato dove sono riconoscibili e recuperabili gli aspetti propri originali di tale categoria, l'ampliamento è fissato dalla normativa specifica di zona.
Il recupero residenziale delle parti a destinazione residenziale / rurale, non più funzionali alla conduzione del fondo, è ammissibile con intervento diretto, fino alla volumetria complessiva di 800 mc. compreso l'esistente, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.
Nel caso d'interventi con S.U.A. (Piani di Recupero), è ammesso il cambio d'uso in residenza di annessi rustici non più destinati alla conduzione del fondo, fino ad un massimo di 1200 mc., di cui 800 mc. a residenza e 400 mc. a servizio della residenza stessa (autorimessa, lavanderia, ecc….) purché tali fabbricati siano codificati come "non più funzionali al fondo agricolo" dalle allegate schede.
Gli aspetti propri della categoria di appartenenza dovranno risultare dagli elaborati di progetto edilizio.
Nelle parti di edificio non individuate come originali e non codificate dal grado di protezione gli interventi saranno quelli previsto dalla normativa di zona in cui il fabbricato è inserito con la prescrizione che l'intervento edilizio dovrà ricondursi alle principali caratteristiche tipologiche dell'edificato originario, in particolare :

a) Andamento delle falde di copertura con manto in coppi di laterizio;
b) Numero massimo di piani: due più eventuale sottotetto;
c) Per la chiusura dei fori di porte e dei fori finestra è preferibile l'impiego di legno, tuttavia è consentita la loro sostituzione con scuri in PVC, alle seguenti, documentate, condizioni:

- il contesto ambientale non ne risulti pregiudicato;
- gli scuri esistenti non siano di particolare pregio estetico e risultino fortemente compromessi;
- la sostituzione riguardi l'intera facciata dell'unità o comunque sia presente un piano cronologico per la loro totale sostituzione o dall'impegno di adeguare le future sostituzioni all'esistente;
- siano cromaticamente adeguate al colore della facciata, tenendo anche conto delle indicazioni contenute nel *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"* , art. 18.1 e successivi;

I serramenti (infissi) potranno essere previsti – oltre che in legno – anche con materiali diversi per una migliore prestazione energetica, la tipologia ed il colore dovranno essere coerenti con il corrispondente scuro.

c) E' ammessa la costruzione di pensiline a protezione di porte e finestre purché non costituiscano elemento di degrado della facciata, la Commissione Edilizia potrà prescrivere materiali e limiti dimensionali coerenti con gli obiettivi di salvaguardia e riqualificazione dell'immobile.
d) L'eventuale ampliamento è subordinato al recupero e riorganizzazione degli accessori esterni, staccati dall'edificio principale;

L'intervento dovrà armonizzarsi all'unità riconosciuta meritevole di protezione e il Responsabile dell'Area Edilizia Privata nell'esame dei progetti potrà dettare disposizioni relative alle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli interventi da valutarsi caso per caso.

Si considerano richiamate e pertanto applicabili le norme di cui al precedente articolo, per quanto interagenti.

Art. 33 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

33.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nel Capoluogo e nei centri di Mottinello e Maglio risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 – '80. Esse possono essere associate prevalentemente alle Z.T.O. B e C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968 (così come codificate nel PRG previgente).
Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, sorta lungo gli assi stradali, non proceduta, di norma, da un piano attuativo.
La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.
Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni purché le stesse siano accompagnate dalla dotazione di standard relativi.
E' ammessa la monetizzazione degli standard fino al 50% del totale.

- negozio al minuto o di vicinato con superficie di vendita massima di mq 150 e pubblici esercizi,
- attività direzionali,
- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti,
- alberghi e pensioni.

Gli studi professionali sono equiparati alle residenze.
La monetizzazione degli standard è ammessa fino al 50% della dotazione minima.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dalla L.R. 50/2012) purché le relative superfici non superino le seguenti superfici coperte:

- nuove strutture di vendita : max 500 mq.
- attività esistenti alla data di approvazione del PATI 7/05/2009: ampliamenti fino alla superficie complessiva di mq. 700 (compreso l'esistente).

Debbono essere rispettati per questi interventi gli standard di cui alla citata legge regionale 50/2012.

Parametri urbanistici
- *Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 1,20;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a tre;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 9,70;*
- *superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;*
- *numero alloggi per edificio: non superiori a sei.*

Interventi ammessi dal presente P.I.:
In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a): aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di approvazione del PATI (7/05/2009), applicabile una sola volta. Tale norma si applica anche alle case che abbiano usufruito delle possibilità di ampliamento ammesse dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto). Non si applica, invece, alle case che abbiano già ottenuto analoghi ampliamenti una tantum ammessi dal previgente PRG.

Gli interventi di cui sopra sono sottoposti agli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001 sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001"

La norma di cui sopra si applica agli edifici unifamiliari e bifamiliari, anche se l'ampliamento supera l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. L'eventuale aumento delle unità abitative dovrà, comunque, rispettare le dimensioni minime degli alloggi così come normati nel R.E.

b): demolizione e ricostruzione del volume esistente alla data di adozione del P.I. anche in deroga agli indici di zona.

Il nuovo sedime edificato dovrà rispettare i parametri urbanistici di cui sopra (con l'unica eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria)

Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).

Gli interventi di demolizione integrale e ricostruzione non sono ovviamente ammessi sui fabbricati gravati da gradi di protezione, ove non espressamente previsto dalla specifica norma.

c): applicazione dei parametri urbanistici definiti dalle schede delle "aree progetto" così come definiti nelle "tabelle di normativa" allegate;

d): applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate.

e): applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.

f): costruzione di garage a servizio della residenza. (anche in eccedenza all'aumento ammesso dal precedente paragrafo a))

E consentita la costruzione di un garage, per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente P.I., ne sia privo, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- Il garage può essere realizzato, una tantum, *per ogni unità abitativa* anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità**,** purché abbia

superficie utile non superiore a mq: *25,00*, e non inferiore a mq. 15 e un volume non superiore a 60 mc., e un'altezza netta non superiore a mt. 2,40.
- I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.
- I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.

Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" allegate.
Sugli ambiti definiti dalle "aree progetto" e dalle "schede progetto" l'edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree per opere urbanizzazione primaria e servizi previste dal successivo art. 42 mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo.

In alternativa, a quanto indicato dal comma precedente, in sede di presentazione del permesso di costruire nei suddetti ambiti, l'interessato può chiedere la monetizzazione delle aree per urbanizzazione, servizi ed opere di cui sopra. La Giunta Comunale, previo parere del Responsabile dell'Area Edilizia Privata si esprimerà in merito alla richiesta.

La monetizzazione sarà quantificata secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dalla delibera per la monetizzazione di aree a standard.

Disposizioni generali.

Fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.

Distacco tra i fabbricati:
- Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate di locali abitabili e pareti d'edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata.

- Sono ammesse distanze diverse tra pareti prospicienti nel caso di interventi riguardanti un unico edificio. In tal senso valgono le norme relative ai cavedi, logge e cortili così come definiti nel R.E..
- Sono altresì ammesse distanze diverse nel caso di interventi di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni plani volumetriche.

Distanza dai confini di proprietà:
- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- E' sempre ammessa, la deroga alle distanze dai confini previa stipulazione di atto di assenso tra i confinanti, debitamente registrato e trascritto, fermo restando il limite minimo di mt.10 di distanza tra fabbricasti o corpi di fabbrica previsti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 e fatta salva la possibilità di costruire in aderenza a confine ex art. 873 e segg. del C.C..
  In caso di pareti, entrambe non finestrate, la distanza minima tra fabbricati è fissata in mt. 3.
- Nelle soprelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti: non può essere inferiore a ml. 5,00.

- La distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.
- La distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può essere inferiore ai 4 metri, fatto salvo quanto prescritto nell'articolo 17 "Zone di tutela e di profondità diverse" delle presenti NTO.

Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali legittimi esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili).
Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare mt. 1,00.

Locali accessori:
I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio principale.

Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.

33.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente

Il P.I. individua le Z.T.I.O. di formazione recente sorte a seguito dell'attuazione di piani attuativi. (anni 1980 - 2010).
Il P.I. individua, altresì, le aree edificabili nel quinquennio di vigenza del P.I. ricomprese tra le "aree trasformabili " del PAT.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche.

Nelle stesse sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, edifici per mostre, esposizioni, attività economiche e laboratori artigianali di servizio urbano, con caratteristiche di edilizia urbana secondo le percentuali massime previste dal precedente articolo.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dalla L.R. 50 del 28/12/2012) purché le relative superfici non superino i 1.500 mq..

Parametri urbanistici
- *Indice di fabbricabilità territoriale: non superiore a mc/mq 1,00;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a uno, oltre il piano terra adibito a garage, oppure a due abitabili fuori terra;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 9,00;*
- *superficie coperta: non superiore al 35% della superficie fondiaria;*
- *numero alloggi per edificio: non superiori a sei.*

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a): aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I. e applicabile una sola volta purché non siano aumentate le unità

abitative. Tale possibilità si applica anche alle case che abbiano usufruito degli ampliamenti ammessi dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto).

b): demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.I.;
Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).

c): applicazione degli indici definiti per le aree normate dalle schede delle "aree progetto" di cui alle tabelle di normativa allegate;

d): applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle tabelle di normativa allegate.

e): applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.

f): costruzione di garage a servizio delle residenze.
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33.1.f purché la costruzione riguardi fabbricati sorti al di fuori di PUA convenzionati e comunque riguardi fabbricati autorizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 122/1984.

Superfici coperte, Distanze:

P.U.A.: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici risultanti dal piano attuativo redatto conformemente alle norme delle "aree progetto" o "schede progetto".
I P.U.A. adottati dopo l'approvazione del PATI, ma prima dell'adozione del presente P.I., sono acquisiti nel presente P.I.
Per gli stessi si applicano le norme convenzionate.

Per gli interventi non assoggettati a PUA, valgono le norme di cui al precedente art.33.1.

Art. 34 – Il tessuto produttivo

L.R. 15 del 13/08/2004

All'interno delle aree di "*urbanizzazione consolidata*" e "*aree di urbanizzazione diffusa*" del PATI il P.I. individua:

- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo di recente formazione;**
- **le Z.T.I.O. a tessuto produttivo sparso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1) Attività artigianali ed industriali
2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività.
5) Casa del custode.
6) Le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività.
7) Attività commerciali relative a prodotti ingombranti e per i quali abbisognino spazi di movimentazione notevoli (materiali edili - ferro - acciai - legnami - ecc.).
8) Attività commerciali di qualsiasi natura.
9) Gli impianti specifici relativi.

10) Studi professionali e commerciali.
11) Laboratori e magazzini artigianali.
12) Autorimesse.
13) Residenze per il custode.
14) Agroindustria

È ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:
- cubatura massima: mc. 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico, fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile per l'alloggio del personale.
Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.
Le attività commerciali medio – grandi ex L.R. 15/2004 (art. 7/b – 7/c) sono ammesse esclusivamente all'interno di S.U.A. convenzionati.

Disposizioni generali

L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a ml. 10,00; altezze maggiori sono consentite qualora venga dimostrata l'esigenza produttiva o nel caso di magazzini automatizzati.

E' ammessa la costruzione di impianti tecnologici, torri, silos, carri ponte ecc. la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica, detti impianti non concorrono nella determinazione della superficie coperta; gli impianti tecnologici, di cui sopra, dovranno mantenere una distanza minima dal confine pari a mt. 5,00.

Il distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica, non può essere inferiore a ml. 10,00 nelle nuove costruzioni.

La distanza dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore all'altezza del fronte del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 10, fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I., S.U.A.

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto.

La distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. Sono ammesse deroghe alle distanze dai confini purché siano rispettate le distanze minime tra i fabbricati e purché gli elaborati presentati in comune siano sottoscritti dai confinanti interessati, assieme all'atto di sottoscrizione della relativa convenzione.

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 11.60, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80, con cordonate aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di Permesso di Costruire avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini. La possibilità di costruzione in aderenza può essere prevista anche attraverso un atto notarile di vincolo.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici, possono essere costruite sul confine.

Gli S.U.A devono preferibilmente interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.; L'attuazione dello strumento urbanistico attuativo può avvenire anche per stralci funzionali, previa predisposizione ed approvazione di un piano guida che interessi l'intero ambito.

Deve essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi, a integrazione della superficie minima inderogabile a standard (parcheggio), da destinare a uso pubblico, non inferiore a mq. 100,00 per ogni mq. 100,00 di superficie utile commerciale o direzionale, qualora lo S.U.A. ne preveda l'insediamento.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso e, comunque, conforme a quella prevista dalla L.R. 11/2004.

I cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso.

L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e i parcheggi, incluse nei perimetri del S.U.A. costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedersi al Comune, nel rispetto comunque delle quantità minime di legge che devono essere garantite.

Standard urbanistici: Negli S.U.A., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie a standard urbanistici non inferiore a quelli previsti dalla L.R. 11/2004 (così come quantificati al successivo art. 42); di tale superficie non meno del 50%, deve essere destinata a parcheggi pubblici.

Per i lotti singoli non interessati da S.U.A., potrà essere proposta la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tali opere di urbanizzazione – a seguito della monetizzazione – dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto a verde privato e a parcheggio privato per le corrispondenti quantità.

Le quantità di are da monetizzare sono quelle risultanti dalla cartografia di P.I. o delle schede progetto.

Per effetto della monetizzazione non vi potrà essere incremento dei parametri edificatori rimanendo inalterate le possibilità edificatorie come individuate dallo S.U.A. eventualmente in essere o dai parametri edificatori di cui al successivo articolo.

L'onere di monetizzazione sarà quantificato secondo le tabelle a costi reali approvate dal Consiglio Comunale.

La possibilità di monetizzazione è subordinata – previo parere del Responsabile dell'Area Edilizia Privata – all'approvazione di un planivolumetrico dell'area interessata dal quale dovranno risultare:

- le superfici coperte degli insediamenti produttivi esistenti e di nuova previsione;
- le infrastrutture di servizio esistenti e di progetto (accessi dalla strada pubblica, viabilità interna e di collegamento alla pubblica, parcheggi, aree a verde privato);
- la dimostrazione del mantenimento dei parametri edilizi del vigente P.I.;
- la tipologia e la quantificazione delle aree per le quali si chiede la monetizzazione.

Per gli edifici a uso abitativo vale quanto di seguito indicato:

- devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate;
- devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi;
- concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva;
- non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività;
- la volumetria massima è pari a 500 mc per unità produttiva

Per gli edifici residenziali, compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive, sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c), d), della L.457/78.

Alla domanda di Permesso di Costruire relativa agli impianti produttivi deve essere allegata una relazione tecnica, prodotta da un professionista qualificato, che descriva dettagliatamente un ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 175188 e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione e/o l'ampliamento di edifici da adibire a nuovi insediamenti industriali dovrà essere corredata dagli elaborati previsti dall'art.14 del Regolamento Attuativo del Piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.
Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti udometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del piano di lottizzazione dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica e dall'Ufficio del Genio Civile competente.

34.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo convenzionato (Tav. 4.1 – Tav. 1.1.1)

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI il P.I. individua le zone produttive di recente formazione.
Tali zone configurano un tessuto produttivo organizzato conseguente, di norma, all'attuazione di P.U.A. convenzionati.

Destinazioni d'uso: destinazioni specifiche di cui all'art. precedente.

Modalità di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Tipo b) applicazione dei parametri edificatori di cui al successivo paragrafo c).

Tipo c) con uno strumento urbanistico attuativo, secondo i parametri edificatori di seguito elencati.

Parametri edificatori:

- **Indice massimo di copertura :** 60% della superficie fondiaria.
- **Distanza minima dai confini di proprietà :** ml. 5.00, sono fatte salve le costruzioni in aderenza.
- **Distanza minima dalle strade:** in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 7.50, salvo minori distanze stabilite dalle previsioni planivolumetriche con allineamenti da S.U.A.
- **la distanza minima per gli edifici** da "via Degli Alberi", "Postumia" e "25 Aprile", non deve essere inferiore a ml. 10.00
- **Distanza minima tra i fabbricati :** Pari alla semisomma delle altezze degli edifici fronteggianti con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.
  Nel caso di pareti fronteggianti entrambe non finestrate, la distanza minima è stabilita in ml. 5.00
- **Distanza minima dai limiti di zona:**
  a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici
  b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

- **Altezza massima:** Max 12 mt. per i volumi tecnici secondo esigenze produttive
  Per particolari esigenze produttive documentate sia sotto il profilo aziendale che tecnico è ammessa una altezza massima di ml. 24.
- **Lotto minimo:** per nuovi insediamenti mq. 1.500
- **Parcheggi :** l'area complessiva riservata a parcheggio dovrà essere almeno il 10% della superficie del lotto. Almeno un quinto dovrà essere all'esterno del lotto stesso, in misura tale da consentire la sosta dei veicoli a servizio dell'azienda senza intralcio al traffico stradale.
  Tale area concorre alla formazione del volume edificabile. La presente previsione potrà essere estesa ai lotti già esistenti anche se edificati.

34.1.1 – Zona produttiva per attività di rottamazione

Sono aree per la raccolta e rottamazione di materiali ferrosi e non ferrosi, deteriorati e obsoleti quali veicoli a motore, rimorchi, macchinari ed apparecchiature in genere, ecc.
Il P.I. individua l'ambito relativo.

Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso dell'attività, magazzini, depositi, uffici
- impianti tecnologici
- infrastrutture di servizio

Modi di intervento

- con intervento diretto .

Parametri edificatori

- **Distanza minima dai confini di proprietà: mt. 10.00**

- **Distanza minima dalle strade**
  ml. 10.00 dalla via Degli Alberi
  ml. 30 dalla S.S. n° 53 "Postumia"
- **Altezza massima**
  per gli edifici ml. 9.00
- **per impianti tecnici** (carroponte, ecc.) fino a ml. 10.00

per gli accatastamenti fino a ml. 4.00

Sono fatti salvi i parametri edificatori di cui al precedente par. 34.1.

Prescrizioni particolari

L'intervento edilizio dovrà principalmente contenere le seguenti indicazioni:

- le zone di accumulo dei materiali, per la raccolta e rottamazione, suddivise per tipo ed utilizzo, con particolare riferimento alle soluzioni tecniche adottate per eventuali rischi di inquinamento ambientale
- l'ubicazione degli impianti tecnologici e/o infrastrutture di servizi
- canalizzazioni fognarie interne ed eventuali impianti di stoccaggio di rifiuti e di depurazione
- un progetto di impatto ambientale contenente tutte le misure atte a mascherare visivamente ed acusticamente l'area con la previsione di cortine arboree d'alto fusto sempreverdi da integrarsi con quelle esistenti, la sistemazione delle aree a verde in particolare quelle prospettanti la S.S. n° 53 "Postumia" e la via Degli Alberi.

CONTENUTI DI PROGETTO

La domanda di titolo abilitativo deve essere riferita ad un progetto dell'intera area, presentato in scala 1:500 con eventuali dettagli in scale maggiori.
Oltre a quanto richiesto dal regolamento Edilizio Comunale e da normative Regionali o Statali vigenti, il progetto dell'area deve contenere quanto segue:

- Viabilità di accesso, viabilità interna, piazzali e parcheggi;
- Zone di accumulo con le indicazioni delle altezze massime che non possono comunque essere superiori a ml. 4,00;
- Impianti fissi ed edifici al servizio dell'attività';
- Suddivisione dell'area in zone con l'indicazione delle operazioni e dei processi svolti;
- Superfici impermeabilizzate;
- Piantumazione compatta di essenze arboree ad alto fusto lungo tutto il perimetro;
- Piantumazione verso le zone residenziali e le abitazioni esistenti di essenze arboree sempreverdi atte a schermare visivamente e acusticamente;
- Ubicazione delle strutture mobili per la movimentazione interna e loro raggio di azione;
- Planimetria delle reti fognarie interne indicanti le acque veicolate suddividendole in civili, meteoriche, di processo; sistemi di trattamento adottati, pozzetti di ispezione, punti di scarico e allacciamento alla pubblica fognatura.
- Sezione in scala opportuna dei sistemi di impermeabilizzazione, ove necessari, con indicazione della tipologia e delle caratteristiche dei materiali utilizzati;
- Opere di recinzione e di mascheramento alla visuale (riporto di terreno, piantumazione di essenze arboree, ecc.);
- Suddivisione del centro di rottamazione in aree destinate a :
- Smontaggio degli accumulatori,
- Svuotamento dei liquidi,
- Stoccaggio degli accumulatori,
- Stoccaggio dei liquidi divisi per tipologia e pericolosità
- Stoccaggio delle carcasse,
- Depositi di materiali destinati al riutilizzo suddivisi per tipologia,
- Depositi di materiali non riutilizzabili,
- Deposito di pneumatici
- Svuotamento dei serbatoi contenenti gas compressi o liquefatti,
- Trattamento, spaccatura motori, compattazione delle carcasse ecc.
- Particolari altri trattamenti
- Una relazione tecnica contenente altresì:

- descrizione delle soluzioni tecniche adottate nel caso di istallazione di presse, compattatori, molini per spaccatura dei motori o di altri macchinari che producono rumori e vibrazioni per ridurre al minimo le emissioni di umore e la trasmissione delle vibrazioni. Gli interventi possono essere realizzati sia con barriere naturali, siepi ed alberature ad alto fusto, posti nelle vicinanze del perimetro aziendale, sia con barriere artificiali di materiale fonoassorbente posto in prossimità dei punti di emissione.
  La trasmissione delle vibrazioni può essere ridotta evitando collegamenti rigidi con la pavimentazione e con le strutture dell'insediamento;
- Il ciclo produttivo e le modalità gestionali;
- le attrezzature e i macchinari che saranno impiegati nel ciclo produttivo;
- la tipologia dei materiali da trattare;
- i sistemi di eliminazione dei residui prodotti nell'attività' di demolizione e rottamazione;i sistemi di stoccaggio e conferimento a terzi degli oli esausti e degli altri liquidi ottenuti dall'attività' di demolizione e rottamazione (degli accumulatori, dei circuiti di frenatura, di raffreddamento, dei residui di combustibili contenuti nei serbatoi);

PRESCRIZIONI DI CARATTERE IGIENICO-AMBIENTALE

- deve essere evitata ogni forma di inquinamento delle acque. I reflui inquinanti provenienti da operazioni e/o processi idroesigenti potranno essere scaricati previa depurazione, o raccolti e conferiti a ditte autorizzate allo smaltimento;
- Tutti gli scarichi idrici devono essere autorizzati;
- Le acque meteoriche di dilavamento di superficie potenzialmente inquinate dovranno essere raccolte in vasche di opportune dimensioni in relazione all'entità della superficie interessata, le acque raccolte potranno essere scaricate previa depurazione/disoleazione o conferite a ditte autorizzate allo smaltimento;
- Devono essere evitati i ristagni di acqua;
- Lo stoccaggio di pezzi meccanici, apparecchiature, contenitori ecc. che possono rilasciare inquinanti al dilavamento meteorico, deve essere effettuato al riparo dagli eventi atmosferici.
- E' vietata ogni forma di termodistruzione dei rifiuti;
- Deve essere evitato il proliferare di ratti, larve e insetti, provvedendo a disinfestazioni periodiche, qualora necessarie.
- Le operazioni ed i processi devono essere condotti in modo da evitare rischi per l'incolumità' delle persone e danni alle cose;
- I processi che producono gas, vapori, fumi o polveri aero-disperse devono essere dotati di sistemi per la captazione e l'abbattimento degli inquinanti. Gli abbattimenti a umido devono prevedere la raccolta delle acque di abbattimento che saranno smaltite secondo i criteri ai punti precedenti;
- La raccolta e la rottamazione di frigoriferi e parti di impianti frigoriferi contenenti fluidi frigorigeni, è permessa solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta di tali liquidi;
- La raccolta e rottamazione di serbatoi contenenti gas compressi o liquefatti e' consentita solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta totale dei gas;
- E' proibita la rottamazione dei serbatoi, impianti e loro parti prima di avere verificato il loro svuotamento totale;

PROCEDURE

L'attività è soggetta ad apposita licenza comunale.

- è obbligatoria la regolare tenuta dei registri di carico e scarico e di ogni altra documentazione prevista da leggi e regolamenti per lo svolgimento di tale attività;

- stipula di atto unilaterale di impegnativa da approvarsi con provvedimento consiliare, contenete:
  - i tempi entro e non oltre i quali la ditta s'impegna a trasferire eventuale altra attività sita in luogo non a questo uso destinato, con ripristino dell'area precedentemente utilizzata;
  - gli oneri di urbanizzazione, costi di costruzione ed eventuale realizzazione di opere a carico del concessionario;
  - gli obblighi per il rispetto di tutte le norme di progetto e la presentazione di idonea garanzia finanziaria a mezzo di polizza fideiussoria, garanzia che sarà determinata dal Consiglio Comunale.
  - Lo svincolo della polizza avverrà con il rilascio del certificato di agibilità;
  - L'attività è sottoposta altresì, all'autorizzazione provinciale ai sensi della L.R. 28/91 e qualora ricorra il caso anche ai sensi dell'articolo 2 della stessa legge.
  -Gli impianti che possono provocare inquinamento atmosferico devono essere autorizzati ai sensi del D.P.R. del 24 maggio 1988 n° 203. La domanda di autorizzazione va presentata alla Provincia, con i relativi allegati deve essere trasmessa al Ministro dell'Ambiente e allegata alla domanda di concessione edilizia rivolta al Sindaco.
  -Il progetto esecutivo delle aree esterne, dovrà essere corredato da un elaborato contenente le indicazioni specifiche sulle quantità, specie e dimensioni delle essenze arboree e arbustive."

34.2 – Edificazione nelle aree trasformabili

Interventi ammessi

L'edificabilità nelle aree trasformabili del PATI è ammessa esclusivamente per:

- gli interventi definiti dalle schede delle "aree progetto";
- gli interventi specifici normati dalle "schede progetto".

Dotazioni per servizi: conformemente alle quantità ex art. 31 della L.R. 11/2004 e precisamente:
- industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di sup. territoriale
- commerciale e direzionale: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Lotto minimo:
secondo le esigenze produttive, ma comunque non inferiore a 1000 mq.

Superficie coperta: fino al 50% delle Sf del lotto.

Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 1,00 mq./mq.

Per i fabbricati residenziali all'interno della Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente gli interventi ex art. 31 a) b) c) d) della Legge 5/8/1978 n. 457

Per i fabbricati residenziali insistenti su detta zona purché legittimi e non facenti parte delle attività è ammessa la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento "una tantum" fino a mc. 150 esclusivamente per motivi connessi all'adeguamento igienico sanitario dell'alloggio.

La norma non si applica alle destinazioni residenziali connesse all'attività.
Valgono per i P.U.A. le norme di cui al R.E. comunale.

34.3 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso (Z.T.I.O. 5.1 – 5.2 – Tav. 1.1.1)

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di PATI il P.I. raggruppa, in queste zone, il tessuto produttivo sparso sul territorio comunale, sorto normalmente in assenza

di piani attuativi e che, difficilmente potrà essere oggetto di interventi organici di sostituzione o di trasformazione urbanistica.

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle aree produttive di cui al precedente articolo, nonché le medie e grandi strutture di vendita ex art. 14 – 15 L.R. 15/2004.

Interventi ammessi

Valgono i parametri edificatori di cui al precedente punto 34.1.
I cambiamenti di destinazione d'uso e ampliamenti definiti dalle schede "aree progetto" sono assoggettate a perequazione ex art. 5 N.T.O..

34.4 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

L.R. 50 – 28.12.2012
DGR 1047 – 18.06.2013 – Regolamento Regionale ex L.R. 50/2012
D.lvo 285 - 30.04.1992 (N.C.S.)
L.R. 11/2004 art. 40/2

Il Piano degli Interventi in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 21 L. 50/2012 (Requisiti urbanistici ed edilizi delle strutture di vendita) detta le seguenti norme:

a) Esercizi di vicinato (art. 3.1g – L.R. 50/2012)
Gli esercizi di vicinato (sup. di vendita inferiore a 250 mq) sono ammessi in tutte le Z.T.I.O. con esclusione delle aree per servizi delle presenti norme.
Nelle aree di cui al par. 3.4 (Territorio agricolo) gli "esercizi di vicinato" sono ammessi, purché nell'ambito del "Piano aziendale" di cui all'art. 44/2 L.R. 11/2004.(D.G.R.2879/2013)
Essi, pertanto, dovranno configurarsi come esercizi di commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali.

b) Medie strutture di vendita (art. 3.1e L.R. 50/2012)
(Superficie di vendita comprese tra 250 e 2500 mq).
Queste strutture sono ammesse all'interno delle Z.T.I.O. del tessuto produttivo organizzato (art. 29.1 N.T.O.).
Esse sono, altresì, ammesse all'interno delle Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata (art. 28 - 29 N.T.O.) ricomprese nei perimetri dei "centri abitati" ex D.lvo 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo codice della strada) così come ridefiniti ai sensi dell'art. 3/m L.R. 50/2012 (Centro urbano). (TAV. 4d – 11 allegata)

c) Medie strutture di vendita all'interno dei Centri storici (art. 40/2 L.R. 11/2004).
Il P.I. definisce il perimetro dei centri storici ai sensi dell'art.40/2 L.R. 11/2004.
In tali perimetri sono ricompresi:
- i centri storici definiti dal P.A.T. e codificati nel P.I.; (ex L.R. 80/80)
- le aree circostanti ad essi "funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso".

In questi ambiti sono ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.
In queste aree gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50% a condizione che l'intervento sia tutto ricompreso all'interno delle preesistenze e purché il relativo recupero funzionale avvenga conformemente agli interventi edilizi ammessi dal Piano Particolareggiato di Centro Storico.

d) Strutture commerciali nelle aree degradate.
Il P.I. individua le aree degradate (Tavola 4d – 11) oggetto di riqualificazione e riconversione.

All'interno delle stesse il P.I. individua, ai sensi del successivo art. 32.1, gli interventi ammissibili in apposite "schede progetto" allegate alle tabelle di normativa.

e) Grandi strutture di vendita
Sono ammesse nelle zone a "Tessuto produttivo organizzato" (art. 29.1 precedente) conformemente ai parametri edilizi ivi previsti.

Art. 35 – Attività produttive in zona impropria.

Art. 17/i L.R. 11/2004

Il PI individua e disciplina con apposite schede numerate progressivamente, le attività esistenti in "zona impropria" già censite e disciplinate nel PRG previgente ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/1985.
Il P.I. individua e disciplina, altresì, le attività esistenti ancorché non censite dal previgente P.R.G..

Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.

In relazione alla loro compatibilità ambientale le attività si distinguono in:

- attività da confermare;
- attività da bloccare;
- attività da trasferire.

Il P.I. individua, altresì, i fabbricati dismessi già oggetto di attività produttive.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

a) Attività già censite dal P.R.G. e/o esistenti al 1° ottobre 1983

Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica codificata dalle schede di P.R.G..

Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle "attività" e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito alla chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi).

I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso, se non per quelle specificatamente ammesse dalla ZTIO nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature di zona.

Sono fatte salve le possibilità di cui al successivo art. 35.4

Per le attività in essere sono ammesse esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni, alle seguenti condizioni:

a1) la nuova attività sia compresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria, così come definita dall'ISTAT (Guida alla classificazione delle attività economiche/ censimento generale dell'industria e dei servizi - anno 2001);

a2) la nuova attività non dovrà interessare superfici maggiori della attività originaria;

a3) la nuova attività, se inserita in Z.T.I.O. residenziali", non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;

a4) sia stipulata un'apposita convenzione con la quale venga precisata e vincolata, esclusivamente per la nuova attività, la destinazione d'uso dell'edificio e venga costituito un vincolo di inedificabilità sul fondo di pertinenza.

Qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che ne valuti l'impatto ambientale e che preveda le necessarie opere di riequilibrio, adeguate al tipo di intervento e all'ambiente in cui si inserisce. Dette opere di riequilibrio dovranno essere dettagliatamente riportate nella convenzione.

b) Attività non censite dal P.R.G. previgente

Il P.I. censisce con apposita schedatura le attività insediate, anche se le stesse non figurano già schedate dal previgente P.R.G.
Per queste attività, il P.I. valuta con apposita scheda, la compatibilità sul territorio (art. 17/2i L.R. 11/2004) sulla base delle seguenti fattispecie:

b1) Attività esistenti al 1° ottobre 1983 e successivamente oggetto di affitto, compravendita ecc. e, quindi, identificate con una nuova ragione sociale;
b2) Attività installate dopo il 1° ottobre 1983 su strutture edilizie legittime.

Il mantenimento di queste attività è condizionato da quanto segue:

Precedente punto b1.: denuncia della nuova attività al Comune e stipula della convenzione di cui al precedente punto a4).

Precedente punto b2): stipula di apposita convenzione, ovvero, ove ne ricorrano i presupposti, stipula di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, in cui sia verificata la compatibilità ambientale della nuova attività e siano, comunque, garantite le dotazioni minime di standard di cui al successivo punto 35.1, nonché le clausole di cui i precedenti punti a2), a3), a4).

35.1 Attività da confermare

Sono le singole attività produttive che non costituiscono turbativa ambientale, per le quali è ammissibile una complessiva ristrutturazione e ampliamento della relativa consistenza e, quindi, conseguentemente, un ampliamento del fabbricato in cui viene esercitata l'attività.

Le schede specifiche provvedono a censire:

- l'attività esistente;
- le dimensioni degli immobili;
- il perimetro dell'area di pertinenza.

Le schede provvedono, inoltre, alla regolamentazione degli ampliamenti ammissibili.

Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare le seguenti norme generali:

- non sono ammessi ampliamenti delle aree di pertinenza definite nelle schede;
- non sono ammessi demolizioni e ricostruzioni; sono ammissibili solo demolizioni parziali, purché finalizzate ad una più razionale utilizzazione dell'organismo edilizio nel contesto degli interventi di ampliamento;
- gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria; sono ammesse limitate deroghe connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti, solo per i fabbricati con particolari destinazioni (sulla base di prescrizioni degli enti di controllo (W.FF.. USL ecc..).

- il progetto ed il relativo titolo edilizio dovranno riguardare unitariamente l'intero ambito della scheda e l'intera attività (edifici ed aree scoperte di pertinenza).
- Gli interventi ammessi debbono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni grafiche contenute nei grafici allegati alle singole schede di intervento. Possono essere apportate in sede di progetto esecutivo, modifiche alle prescrizioni relative alla distribuzione delle opere di urbanizzazione (verde e parcheggi) e giustificate variazioni conseguenti alla definizione esecutiva della localizzazione degli ampliamenti ammessi, purché non vengano modificati i dati metrici contenuti nelle schede e purché il progetto così modificato venga approvato dalla Giunta Comunale.

Gli interventi sono soggetti inoltre alle seguenti limitazioni:

a) l'ampliamento deve intendersi *una tantum*, ivi rientrando anche gli ampliamenti già previsti dal P.R.G. previgente;
b) la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria (aree di pertinenza definite nelle schede);
c) l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà superare lo 0,8% riferito al fondo di pertinenza definito dalla scheda;
d) le altezze degli ampliamenti non potranno superare le altezze delle preesistenze;
e) per le distanze valgono le disposizioni previste per la Z.T.I.O. nella quale sono inserite;
f) lo standard dovrà essere collocato all'interno delle aree graficizzate nelle schede. Esso non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (4% verde e 6% parcheggio). In relazione alle esigenze dell'attività la convenzione potrà prevedere diverse percentuali di superfici da destinare a verde e parcheggi, purché sia comunque rispettato lo standard complessivo minimo del 10%;
g) lo standard suddetto, su richiesta dell'interessato, potrà essere ridotto fino ad max del 50% della superficie complessiva richiesta, previa valutazione tecnica e determinazione del valore della monetizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e parere favorevole della Giunta Comunale.

   Le are soggette a monetizzazione conserveranno la corrispondente destinazione di aree a servizio ad uso privato.

   Con le stesse modalità è consentito, in alternativa alla cessione alle aree od alla loro monetizzazione, il vincolo ad uso pubblico.

   In tutti i casi non è ammesso lo scomputo del contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

   Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

1) alla dimostrazione dell'esistenza, al 1° ottobre 1983, dell'attività in essere nel fabbricato per il quale viene richiesto l'ampliamento,

   oppure all'esistenza di un idoneo atto amministrativo del Comune che abbia legittimato l'attività dopo tale data

   ovvero alla presenza della schedatura dell'attività da parte del P.R.G. previgente;

2) alla verifica che l'attività, se insistente in Z.T.I.O. residenziale, non rientri tra le industrie insalubri di 1a classe ex D.M. Sanità 5/11/1994;
3) alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili), conformemente ai parametri previsti dalla legislazione vigente;

4) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti;
5) alla corresponsione della quota di plusvalore (perequazione) definita al precedente art. 5 delle presenti N.TO e D.G.C n° 32/2007 del 02.05.2007 e successivi aggiornamenti, da applicare alla sola superficie coperta del fabbricato in ampliamento..

35.2 Attività da Bloccare

Sono le singole attività produttive che presentano limitati problemi di turbativa ambientale, per le quali non sono giustificati ampliamenti dei fabbricati nei quali risultano contenute.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia purché senza demolizione e ricostruzione dell'involucro esterno e degli organismi edilizi strutturali.;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti solo modifiche edilizie interne ai fabbricati, soprattutto se finalizzati ad una migliore tutela ambientale;
- gli interventi di sola demolizione.

Sulle aree esterne sono ammessi solo interventi di mitigazione e di adeguamento tecnologico degli impianti di supporto all'attività (cabina elettrica, pompe erogazione carburante ecc.).

In caso di interventi edilizi dovranno sempre essere realizzati gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici, in conformità alle presenti norme tecniche operative, al regolamento edilizio comunale e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.

35.3 Attività da trasferire

Sono le singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, per le quali non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al loro trasferimento.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.

I volumi legittimi esistenti possono essere utilizzati esclusivamente nei limiti delle carature urbanistiche ammesse nella zona specifica.

35.4 Fabbricati dismessi

Il P.I. individua i fabbricati dismessi, già interessati originariamente da attività produttive.

La dismissione delle attività produttive censite dal P.R.G. comporta l'automatica classificazione degli immobili come "opera incongrua" di cui al successivo art. 37.

Art. 36 – Mancanza o insufficienza di aree per insediamenti produttivi.

Art. 8 D.P.R. 160/2010

Il PI assume i seguenti indirizzi, da esplicitare all'interno dell'iter procedurale delle eventuali proposte di intervento ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010:

- non è ammesso l'ampliamento delle strutture edilizie:
  - classificate opere incongrue (v. art. 37);
  - classificate quali attività da trasferire (v. art. 35.3);
  - classificate come attività insalubri di 1a classe ex D.M. Sanità 5/11/1994 nel caso le stesse siano inserite in Z.T.I.O. residenziale;
  - nonché delle attività in zona propria che abbiano già raggiunto la superficie massima copribile in applicazione dell'indice definito dal PI.

Art. 37 – Opere incongrue.

Art. 36 L.R. 11/2004
Art. 64 NT del PATI

Il PI individua in accordo con le direttive del P.A.T.I. le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, (quali ad esempio: strutture edilizie dismesse già contenenti attività produttive in zona impropria, stalle "di sosta" dismesse non funzionali alla conduzione del fondo) ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale e paesaggistica, attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

Per queste opere sono ammessi gli interventi definiti nelle specifiche *Aree Progetto*, individuate nella cartografia del PI, la cui attuazione è comunque condizionata alla preliminare sottoscrizione di un accordo pubblico / privato o alla approvazione e al convenzionamento di un PUA, rispettivamente ai sensi degli articoli 6 e 19 della L.R. 11/2004.

In assenza di accordo pubblico / privato o di PUA sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.
- Gli interventi ammessi dalla specifica Z.T.I.O. nella quale sono inseriti.

A norma dell'art. 36 comma 3 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo (art. 6 NTO).

Art. 38 – Le aree di edificazione diffusa

- PATI art. 62 N.T.

38.1 – Aree di edificazione diffusa - Aggregazioni edilizie rurali

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo a prevalente destinazione residenziale, diffuse sul territorio agricolo. Esse coincidono in buona parte con la Z.T.O. di P.R.G. denominate "C1.1 e C1.2 "

Il P.I. individua altresì le aree ad edificazione diffusa sorte lungo le strade comunali e provinciali, definite dal PATI come aree di edificazione diffusa, non riferibili alle ex Z.T.O. "C1.1" e " C1.2" del P.R.G.

Edificazione

I parametri edificatori di queste zone sono così definiti:

Altezza massima: mt. 7,50
Numero dei piani 2 compreso sottotetto, e' ammesso un piano completamente interrato;
Distanza dai confini: mt. 5 o aderenza;
Distanza tra fabbricati : mt. 10
Distanza dalla strada : mt. 5.00 o allineamento con gli edifici preesistenti.

Nei lotti inedificati compresi nei nuclei, si potrà edificare con densità fondiaria IF max = 1 mc/mq e IF min = 0,75 mc/mq.
A tal fine si precisa che per lotto deve intendersi un'area autonomamente utilizzabile a fini edilizi e libera da vincoli, anche di fatto, derivanti da edifici contigui al lotto.
I volumi degli edifici esistenti all'adozione della presente variante estendono all'area contigua in unica proprietà un vincolo di non edificazione rapportato all'indice di edificabilità fondiaria.

Sono ammesse nuove costruzioni solo nei lotti interclusi o di completamento individuati con apposita grafia e codificati nelle “Schede di progetto” allegate.
(per queste ultime valgono le norme di cui all’art. 33.1 – Attuazione del P.I.).

Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d’uso definite dalle “schede progetto”:

Sono altresì indicati, all’interno delle schede progetto, gli edifici o parti di edificio con:
- vincolo di demolizione ed accorpamento o trasformazione a destinazione residenziale o artigianale;
- superfetazioni, costruzioni provvisorie o ricoveri di materiali o parti abusive da demolire senza ricostruzione od accorpamento.

Le schede progetto definiscono, altresì, i parametri urbanistici per ciascun lotto oggetto d’intervento.
Definiscono, altresì, le quantità di aree a standard (park e verde) da realizzare contestualmente agli interventi edilizi.

- **Ampliamenti**

E’ consentito in queste aree l’ampliamento “una tantum” di mc. 150 per ogni edificio residenziale, purché tale ampliamento sia giustificato da motivi connessi alla razionalizzazione degli spazi interni e ristrutturazione di carattere igienico sanitario e purché non sia superato il volume di mc. 800 complessivo.
Non si applica tale possibilità ai fabbricati che abbiano usufruito degli ampliamenti ex art. 4 e 5 L.R. 24/85.

L’altezza massima dell’ampliamento dovrà essere conseguente all’edificio esistente, fermo restando il rispetto della altezza interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili.
La distanza dai confini sarà pari a ml. 5,00, salvo il caso di costruzioni in aderenza o a confine.
La distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
La distanza dalla strada: l’ampliamento non deve sopravanzare il fronte dell’edificio esistente qualora lo stesso insista all’interno della fascia di rispetto stradale (D.M. 1 aprile 1968).

Tutti gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale, anche se ammessi dal presente P.I., devono essere accompagnati da un atto unilaterale d’obbligo che impegni il titolare e gli

eventi causa alla demolizione e alla rinuncia degli indennizzi di esproprio in caso di ampliamento della sede stradale antistante.

Resta comunque facoltà del responsabile del servizio – sentita la C.E. – prescrivere allineamenti specifici sulla base di una analisi dello stato dei luoghi e degli allineamenti esistenti all'interno delle aree di edificazione diffusa.

- **Nuova edificazione**

La nuova edificazione è consentita solo nei lotti secondo le indicazioni particolareggiate che sono riportate nelle schede in scala 1/2000 ("schede progetto") e codificate nelle "Tabelle di normativa".
La nuova edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.

Per i fabbricati esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso a residenza con le seguenti limitazioni:

- **Indice di edificabilità fondiaria massima**: 0.75 mc/mq
- **Volumetria massima**: mc 800
- **Unità edilizie** : massimo n.2

Le trasformazioni di cui sopra sono assoggettate a perequazione, fatte salvi i casi di esclusione di cui al precedente art. 5.2.2.
L'indice di edificabilità fondiaria e la volumetria massima ammissibile sono riferite al lotto di proprietà purché risulti in proprietà dalla data del 27/05/2009 (approvazione del PATI).

- **Parcheggi.**

In tutti i "lotti liberi" privi – nelle schede di progetto - dell'indicazione grafica dei parcheggi pubblici da realizzare, dovrà comunque essere individuata e attrezzata un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo la strada di accesso, della profondità di mt. 6,00, nella quantità di 30 mq effettivi esclusa la viabilità di accesso.
Le aree a parcheggio prescritte nei lotti liberi potranno essere monetizzate – a discrezione del Comune – per una percentuale non superiore al 50% del totale.
Le aree a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate con blocchetti drenanti, escludendo quindi le superfici asfaltate o cementate.

Art. 39 – Aree di riqualificazione e riconversione

Il P.I. individua, nelle tavole di progetto sc. 1/2000, le seguenti aree interessate da complessi residenziale, attività collettive, attività di servizio e/o produttive, dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

- Zona produttiva di Maglio
- Zona produttiva incrocio tra via Olivari e via Roma

In questi ambiti gli interventi ammessi sono condizionati all'approvazione di un PUA o di un programma complesso con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici definiti dalla Z.T.I.O. specifica.
Negli accordi ex PUA - programmi complessi potranno, altresì, definirsi i crediti edilizi che potranno collocarsi nelle stesse aree oggetto di intervento, ovvero nelle aree trasformabili di PATI.

Per i fabbricati interessati da attività produttive non espressamente individuate dal P.I. come opere incongrue, ovvero "attività produttive da trasferire" ovvero interessate da attività insalubri di prima e seconda classe (D.M. 5 sett. 1994) sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi sull'esistente edificato (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
- Interventi di adeguamento tecnologico finalizzati alla razionalizzazione dell'attività produttiva;
- Interventi finalizzati alla implementazione degli impianti di risparmio energetico e di dotazione di fonti di energie alternative;
- Interventi di adeguamento degli standard mancanti (verde e parcheggio).

Gli interventi di cui sopra non potranno, comunque, comportare aumenti della sup. coperta, della sup. lorda complessiva. Potranno solo prevedersi nuove strutture tecnologiche esterne alla superficie coperta esistente ".

39.1 – Interventi per lo sviluppo del sistema commerciale (L.R. 50/2012)

Nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi, ai sensi della L.R. 50/2012, gli interventi finalizzati allo sviluppo del sistema commerciale del comune.
Sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 34.4.
Gli interventi ammissibili dovranno essere convenzionati in un P.U.A., ovvero in un accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.

Il progetto dovrà essere corredato da specifiche schede che illustrano:

- le caratteristiche di cui all'art. 2/3 DGR 1047/2013 e precisamente:
  - il degrado edilizio
  - il degrado urbanistico
  - il degrado socioeconomico
- gli obiettivi da perseguire tramite gli interventi di riqualificazione urbanistica (art. 2/3-4 DGR 1047/2013 e precisamente:
  - gli interventi sull'esistente edificato compresi gli interventi di nuova edificazione in sostituzione dell'edificato degradato;
  - le dotazioni minime di spazi pubblici (standard) relazionate alle destinazioni d'uso ammissibili;
  - l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti.

Art. 40 – Il territorio agricolo

- L.R. 11/2004 art. 44/1
- G.R. art. 50/1 lett. d) par 3

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dagli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/2004.
Il P.I. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti Z.T.I.O.:

- Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva
- Territorio agricolo di particolare tutela (riqualificazione e valorizzazione)
- Territorio agricolo di connessione naturalistica

40.1 – Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva

1.1 Attuazione del P.I.

Ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 3 strutture che, qui di seguito, si richiamano:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la formatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

1.2 Le strutture residenziali.

- L.R. 11/2004 art. 45/1
- L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché:

sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art. 45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria.

Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978.

Ed inoltre,

- Non devono esistere nel fondo agricolo edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e

devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- **Altezza dei fabbricati:** non superiore a ml. 7,00. Nel caso d'edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7.00).
- **Distanza dai confini di proprietà:** non inferiore a ml. 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- **Distanza dal ciglio della strada pubblica**: non inferiore a ml. 20,00.
- **Distacco tra fabbricati, o tra corpi di fabbrica**: non inferiore a ml. 10,00. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.

1.3 Nuova edificazione

a. la forma dell'edificio deve essere prevista con aggregazione di volumi parallelepipedi, 2 o 3, allineati lungo un'asse principale, posto conformemente a quello degli edifici storici della zona ove si realizza l'intervento.
b. le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo tegole (coppi) di laterizio, oppure di cemento di uguale colore, e di forma simile a quello dei coppi di laterizio.
c. le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;
d. i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura o faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco lisciata a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra.
   Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, marrone, nero e simili.
e. le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza.
f. sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice.
g. si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.
h. Non sono ammessi poggioli, terrazze, e altre forme di pensiline a sbalzo.
i. L'uso dei materiali per il manto di copertura di tipo diverso da quelli di cui al punto b) sono valutati caso per caso per i soli annessi rustici isolati.
l. Recinzioni possono essere previste di:
   - rete plastificata con siepe sempreverde accostata;
   - mattoni a vista con copertina di pietra a laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato.
   - di ringhiera di ferro lavorato o semplice.

1.4 Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Ove i fabbricati demoliti insistono nelle fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

Sono sempre ammissibili il recupero delle volumetrie esistenti con le relative destinazioni.

Eventuali suddivisioni in più unità non potrà, comunque, prevedere volumetrie per ogni unità inferiori a mc. 400 con un massimo di tre unità.

1.5 Adeguamento dei vani abitabili.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito, nel rispetto della volumetria concedibile di legge, e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 7,00.

Il tutto, purché ammesso dai gradi di tutela apposti ai fabbricati di pregio.

1.6 Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di *permesso di costruire* deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti quantitativi e dimensionali di seguito descritti.

- Per le abitazioni agricole esistenti, o da costruire, la superficie delle aree piantumate *deve essere superiore* al quintuplo della loro superficie coperta;

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone.

1.7 Strutture agricolo produttive.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricolo-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale allegato.

Parametri urbanistici:

- **Altezza dei fabbricati:** ml. 7,00, salvo diverse esigenze documentate.
- **Distanza dai confini di proprietà**: non inferiore a ml. 5,00.
- **Distanza dal ciglio della strada**: non inferiore a ml. 20,00.
- **Distacco tra i fabbricati:** non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo

1.8 Serre fisse

Sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà dell'imprenditore agricolo (L.R. 11/2004 art. 44/6).

Le modalità costruttive dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'apposito provvedimento della Giunta Regionale ai sensi del succitato art. 44/6 L.R. 11/2004 (DGR n° 172 del 03/02/2010).

1.9 Serre mobili

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre) sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie con i seguenti parametri urbanistici;

- **Distanza dai confini di proprietà**: non inferiore a ml. 5,00.
- **Distacco dalle abitazioni:** non inferiore a ml. 10,00.

1.10 Manufatti in legno

In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004.
Devono rispettare i seguenti parametri:

- **superficie massima ammissibile:** 20 mq
- **tipologia**: 1 piano unico con copertura a due falde
- **altezza media massima**: ml. 3,00
- **distanze dal confine di proprietà**: mt. 3,00

Non è ammessa l'installazione dei manufatti in legno di cui sopra all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo.

1.11 Allevamenti zootecnici .

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 4 (DGR 3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010 – DGR 856 del 15/05/2012).

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 (così come specificato dalla DGR 856 citata) gli allevamenti sono così definiti:

a) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento.

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo.

b) Allevamenti zootecnico-intensivi

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

b.1) Rientrano nella presente classificazione anche le cosiddette "Stalle di sosta" intendendosi in questa dizione le strutture edilizie adibite al ricovero temporaneo di animali in attesa di commercializzazione.

Ai fini della applicazione dei parametri della DGR 856 del 15/05/2012 gli stessi dovranno essere rapportati al numero massimo dei capi oggetto di sosta.

Le distanze sono così definite:

tipologia	Confini di proprietà	Fabbricati Residenziali di proprietà	Fabbricati Residenziali non di proprietà	ZTIO diverse dalle agricole
a	10	10	15	20
b	D.G.R. n. 856/2012			

Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n. 329, devono intendersi riferite esclusivamente alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali
- alle vasche scoperte di raccolta liquami
- alle concimaie scoperte
- alle aree di stabulazione libera (Paddok)

Il rispetto delle distanze dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Tale valutazione verrà effettuata in sede di progetto edilizio.

Le nuove strutture agricolo produttive, di cui sopra, sono condizionate al preventivo parere del U.L.S.S. competente.

Il progetto dovrà comunque essere corredato dai seguenti documenti:

a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
d) in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera a), analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante;
e) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Quando viene precisato che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avviene per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a una ditta diversa, deve essere allegato alla domanda il contratto di consorzio con il proprietario del fondo ricevente, stipulato ai sensi dell'art. 2602, e seguenti, del Codice Civile, o altro titolo idoneo. Ogni modifica del fondo ricevente rifiuti o liquami deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Eventuali altri accertamenti e verifiche ritenuti necessari dall'U.L.S.S., relativamente alla consistenza dell'intervento e alle risultanze degli elaborati sopra indicati, possono essere richiesti dal Responsabile del Servizio alla parte richiedente.

1.12 Dismissione degli allevamenti zootecnici

Per gli edifici soggetti a demolizione, in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica

delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.
Il Credito Edilizio originato in tali contesti non potrà superare il 10% della volumetria che verrà assegnata con la riclassificazione operata dal P.I..
Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'ambito della dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.

1.13 Concimaie.

La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

1.14 Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricolo produttive.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente, o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 500,00, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq. 100,00.

1.15 Piantate e filari arborei a corredo di attrezzature aziendali.

Le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale di servizio all'agricoltura devono essere interamente circondati da piantate o filari costituiti da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 3,00, e interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00.

Per la creazione di tali piantate, o filari, devono essere utilizzate essenze arboree del tipo autoctono.

1.16 Ampliamenti edilizi.

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44 comma 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85 .

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Non si devono prevedere poggioli e terrazze a sbalzo, *con aggetto superiore a 60 cm*; le coperture devono rispettare le caratteristiche e gli elementi costitutivi dell'edificio preesistente.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

1.17 Ampliamenti verso la strada pubblica.

Limitatamente agli edifici soggetti alle categorie di intervento "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione edilizia", censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, ove indicato, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte:

1. Edifici in linea con tetto a due falde

- In senso longitudinale, detti corpi dovranno essere coperti con tetti a due falde, riproponendo lo stesso schema strutturale, sia in proseguimento, sia a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario, e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base.

- In senso trasversale, l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi possono essere coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

2. Edifici a blocco con tetti a quattro falde

- In senso longitudinale, l'ampliamento è consentito con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due, o a tre falde, oppure con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde, in diretta prosecuzione dell'esistente.
- In senso trasversale, l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo, o di corpi, aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente, o con tetto a tre falde, se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

1.18 Recinzioni.

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

1.19 Edifici di valore storico-ambientale.

Si intendono tali, gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43/1a L.R. 11/2004. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'allegato B delle presenti N.T.O., sono ammessi, per ogni edificio, interventi specifici afferenti alle categorie di intervento .

1.20 Rispetto degli edifici di valore storico-ambientale.

L'istanza di titolo abilitativo, inerente a ogni intervento trasformativo previsto entro un raggio di ml. 50,00 dagli edifici di valore storico-ambientale, individuati nell'apposita cartografia di piano, deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione, grafica e fotografica, volta a illustrare e a evidenziare quali nuovi rapporti, oggetto dell'istanza di titolo abilitativo, vengono istituiti con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

1.21 Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali, o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade è richiesta, o viene prevista, una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree aventi le seguenti caratteristiche:

- Interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00;
- Altezza di ciascuna pianta non inferiore a ml. 4,00, o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm 8.

Per la creazione di tali piantate, o filari, devono essere utilizzate essenze arboree autoctone.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico o per manifeste impossibilità di usufruire di accessi già esistenti.

1.22 Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art. 44/2 della L.R. 11/2004.

1.22.1 Interventi di riordino e riqualificazione in zona agricola

Il P.I. censisce gli ambiti agricoli interessati da attività che, seppure principalmente connesse all'attività agricola, rivestono anche destinazioni d'uso connesse ad attività di servizi (in particolare "attività equestri di tipo rieducativo") (Schede progetto in zona agricola "F" – allegate).

Per queste attività non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Sono ammessi solo gli interventi di ristrutturazione interna previsti dalle schede allegate.

Queste attività dovranno essere oggetto di convenzionamento con il comune.

La convenzione dovrà prevedere:

- il mantenimento delle destinazioni d'uso di cui alle schede allegate;
- la dotazione delle OO. di UU. primaria a supporto dell'attività;
- le agevolazioni economiche praticate alle scuole del comune;
- le garanzie finanziarie per il rispetto degli impegni di cui sopra.

1.23 Attività industriali, artigianali, commerciali.

All'interno del territorio agricolo, è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

1.24 Attività Industriali nocive, discariche, depositi, ecc.

All'interno del territorio agricolo, sono esclusi la permanenza e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/81, delle discariche, dei depositi di materiali.

1.25 Attività artigianali insediate.

Le attività artigianali, insediate alla data di adozione del presente P.I. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona purché censite, ai sensi del precedente art. 35. Restano escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/81, le discariche, i depositi di materiali.

Per queste attività, ancorchè esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente art. 35.2 - "attività produttive da bloccare".

1.26 Soggetti aventi titolo a edificare e a produrre trasformazioni edilizie nel territorio agricolo.

Sono soggetti aventi titolo ad edificare nuove abitazioni agricole, ovvero strutture agricolo – produttive gli imprenditori agricoli aventi i requisiti di cui all'art. 44 comma 2 della L.R. 11/2004.

1.27 Beni vincolati ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39.

È fatto divieto di modificare le destinazioni d'uso e le configurazioni dei beni sottoposti a vincolo dalla L.1497/39 e dalla L.1089/39, se non nei modi disciplinati dalle leggi stesse.

40.2 – Territorio agricolo di particolare tutela (riqualificazione e valorizzazione)

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo 29.
In particolare in queste aree non sono ammessi gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale di cui al precedente punto 1.11, con la sola esclusione dei piccoli allevamenti di tipo familiare di cui al punto a1.
Non sono ammessi interventi di trasformazione degli allevamenti esistenti funzionali al fondo agricolo, in allevamenti intensivi di cui al precedente punto 1.11.

In queste parti del territorio non sono ammessi gli interventi di cui all'art.44.1 L.R. 11/2004 (nuova casa di abitazione rurale).
In questa zona gli ampliamenti fino agli 800 mc. di cui al precedente paragr. 1.16 debbono intendersi una tantum e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85 e 58/1978.

Gli interventi edilizi ex art. 44/1 L.R. 11/2004 debbono essere di norma collocati all'interno dell'azienda agricola nella parte compresa nel territorio agricolo di cui precedente paragrafo 40.1.

In questa area non sono ammessi ampliamenti delle attività produttive esistenti non aventi attinenza con la coltivazione del fondo, anche se gli stessi fossero classificati dalle relative schede come "attività produttive da confermare".
Per queste attività sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente art. 35.2.

40.3 – Territorio agricolo di connessione naturalistica

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo 28.

In queste parti del territorio non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi con la precisazione di cui al precedente punto 40.2.
Valgono altresì le norme di cui al precedente punto 40.2 in ordine alle possibilità di ampliamento fino agli 800 mc.

Art. 41 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/d

Le tavole di P.I. individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 43/d L.R. 11/2004.

- Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite dalla scheda stessa.
I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nella planimetria di progetto scala 1/2000.

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data di adozione del presente P.I..

Gli standard ex art. 41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
   La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato dall'I.R.A..

3. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.
In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti.
   Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
   Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.
   Le nuove unità dovranno configurarsi con tipologia a schiera

6. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
   a) Alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. 3) .
   b) Alla dimostrazione, da parte del richiedente, della legittimità urbanistica, di tutti i fabbricati aziendali.
   c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al precedente articolo.

Art. 42 – Le aree per servizi

- DPR 380/2001 art. 16 comma 7
- L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32

L'art. 16, comma 7 e segg. Del DPR 380 del 6.06.2001, distingue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- **opere di urbanizzazione primaria**
  a) strade residenziali;
  b) spazi di sosta o di parcheggio;
  c) fognature;
  d) rete idrica;
  e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  f) pubblica illuminazione;
  g) spazi di verde attrezzato;
  h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

- **opere di urbanizzazione secondaria**
  a) asili nido e scuole materne;
  b) scuole dell'obbligo;
  c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  d) mercati di quartiere;
  e) delegazioni comunali;
  f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  g) impianti sportivi di quartiere;
  h) aree verdi di quartiere;
  i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

- **Dimensionamento aree per servizi**
  L'art. 31 della L.R. 11/2004 quantifica le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

  a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
  b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
  c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamento all'aperto.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 "*le aree a servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46 comma 1 lett. b (dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi"*

42.1 – Servizi per la residenza

Nei P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le conversioni volumetriche, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio

STANDARD PRIMARI		STANDARD SECONDARI		
Parcheggio	Verde Pubbl.	Verde Pubbl.	Attrez. Collettive	Istruzione
Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante	Mq/abitante
8	**8**	**5**	**5**	**5**

Nei nuovi S.U.A. – fuori dai Centri Storici - è obbligatorio il reperimento degli standard primari nelle quantità previste dalla tabella.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq. 30.000 ovvero 50.000 mc., devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico.

La dotazione relativa deve intendersi così suddivisa: (art. 32/5 L.R. 11/2004)

- mq. 4 per opere di urbanizzazione primaria (a verde)
- mq. 6 per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art. 31/8 della L.R. 11/2004 "*lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc/ di volume residenziale lordo".*
Tale standard dovrà essere applicato di norma per la parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a S.U.A.
In riferimento al calcolo volumetrico ex art. 49/8 R.E., gli standard dovranno essere calcolati su una volumetria teorica pari al 20% in più rispetto alla volumetria dichiarata in applicazione degli indici di zona.

Nelle parti di territorio di cui al precedente art. 33.1 (Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata di formazione meno recente) il comune potrà valutare l'applicazione dello standard mc/ab riferito al dimensionamento del PATI (282 mc/ab.) purché tale minore dotazione sia giustificata da una documentata presenza di standard primari nelle immediate vicinanze dell'area oggetto d'intervento.

42.2 Attività commerciali / direzionali - Strutture di vendita

2.1 Centro storico: (art. 31)
la quantità di spazi a parcheggio dovrà essere pari o superiore a 0,2 mq/mq di superficie pavimentata della struttura commerciale (spazi di vendita, magazzini, servizi, ecc..).
E' possibile la monetizzazione nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperimento degli standard in area di proprietà.

2.2 Z.T.I.O. residenziali di formazione meno recente: (art. 33.1)
- **Strutture di vendita di vicinato:** 0,4 mq/mq di superficie commerciale *(sup. di vendita + magazzini)*
- **Medie strutture di vendita:** 0,4 mq/mq della superficie di pavimento con i seguenti minimi:
  1) Area libera 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui:
     a) 0,7 mq di parcheggio clienti /mq. di superficie di vendita
     b) 0,5 mq di parcheggio /mq a destinazione commerciale

  Le quantità di parcheggio di cui sopra debbono intendersi aggiuntivi rispetto agli standard primari.

2.3 Z.T.I.O. di formazione più recente: (art. 33.2)
- **Strutture di vendita di vicinato:** 0,5 mq/mq di superficie commerciale

a parcheggio

- **Medie strutture di vendita: dotazione minima parcheggi:**
  0,50 **-** 0,40 mq/mq di superficie di pavimento
  con i seguenti minimi:
  1) Area libera 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui:
     a) 0,7 mq di parcheggio clienti /mq. di superficie di vendita
     b) 0,5 mq di parcheggio /mq a destinazione commerciale

  Le quantità di parcheggio di cui sopra debbono intendersi aggiuntivi rispetto agli standard primari

2.4 Aree produttive / commerciali

- **Destinazioni commerciali**: 1/mq/mq di superficie lorda di pavimento
  Dotazione minima a parcheggio per nuovi insediamenti commerciali: 0,50 mq/mq di superficie di pavimento

- **Medie strutture di vendita: dotazione minima parcheggi:**
  0,50 mq/mq di superficie di pavimento con i seguenti minimi:

  1) Area libera 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui:
     a) 0,7 mq di parcheggio clienti x mq. di superficie di vendita
     b) 0,5 mq di parcheggio x mq a destinazione commerciale

  L'indicazione dei parcheggi deve intendersi aggiuntivi rispetto agli standard primari.

- **Grandi strutture di vendita:**
  l'area da destinare a parcheggio e verde: 1 mq di sup. lorda di pavimento destinata ad attività (escluso p. interrati non accessibili al pubblico) di cui:
     a) 50% a parcheggio
     b) almeno il 20% a verde

  con le seguenti superfici minime:
  1) Area libera 1,8 mq/mq di superficie di vendita di cui:
     a) 0,7 mq di parcheggio clienti /mq. di superficie di vendita
     b) 0,5 mq di parcheggio /mq a destinazione commerciale

  Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti limitazioni:

  1) Area libera 2,5 mq/mq di superficie di vendita di cui:
     a) 1,3 mq di parcheggio clienti /mq. di superficie di vendita
     b) 0,7 mq di parcheggio /mq a destinazione commerciale

42.3 Modalità attuative

- La cessione delle aree a standard deve intendersi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. E' fatto salvo il conguaglio nel caso la quantificazione tabellare risultasse maggiore delle opere realizzate.
- E' consentita la monetizzazione a costi reali o tabellari nel caso di impossibilità di reperimento delle stesse nell'area di proprietà. E' altresì ammessa la monetizzazione in tutte le ZTIO (per le aree non assoggettate a SUA) nella misura massima del 50% delle superfici a standard. In ogni caso la richiesta di monetizzazione dovrà essere valutata e approvata con delibera della Giunta

Comunale previo parere del Responsabile del servizio edilizia privata ed urbanistica.

- E' ammesso il vincolo di destinazione ad uso parcheggio pubblico nel caso di realizzazione parziale o totale dello standard. In questo caso dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nei RR.II., che preveda espressamente le seguenti clausole:
  a) mantenimento in proprietà delle aree oggetto di vincolo;
  b) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a carico del richiedente;
  c) rendere disponibile l'area ad uso pubblico durante tutto l'arco della giornata lavorativa o di apertura dell'esercizio;
  d) disponibilità a consentire l'accesso al parcheggio su richiesta dell'Amministrazione comunale per esigenze di carattere pubblico (manifestazioni, emergenze, ecc.) senza alcun corrispettivo;
  e) consentire, ove necessario, a limitazioni temporali di sosta mediante "disco orario" analogamente ad altre aree a parcheggio pubblico.

  All'interno delle suddette aree vincolate potranno essere individuati posti auto ad uso esclusivo dell'attività nella misura massima del 30% rispetto al totale.
  Tali posti auto non saranno interessati da limitazioni temporali di sosta.
  Per le aree a servizio, individuate in cartografia di P.I. (parcheggi) e inoltre nelle seguenti aree:

  - "Aree Progetto" relative ad Accordi ex art. 6 e 7 L.R. 11/2004 (art. 4.3 delle N.T.O. del P.I.);
  - "Schede Progetto" dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo (art. 41 delle N.T.O. del P.I.);
  - "Schede Progetto" delle aree ad edificazione diffusa (art. 4 delle N.T.O. del P.I.);
  - "Schede Progetto" delle aree ad urbanizzazione consolidata o delle aree trasformabili (art. 4 delle N.T.O. del P.I.),

  è ammesso, previo parere favorevole del Responsabile dell'Area ed approvazione con delibera di Giunta Comunale, il vincolo di destinazione d'uso corrispondente dell'intero standard (100%) mediante atto unilaterale d'obbligo registrato in cui siano garantite le clausole di cui ai punti a), b), c), d), e) precedenti.

42.4 Aree per servizi di P.I.

Il P.I. individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1/2000 le aree a servizi.
Nella TAV. 4.a.17 il P.I. individua, altresì, le aree per servizi fruibili e già in proprietà pubblica.

Sa) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.
(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

Sb) aree per attrezzature di interesse comune;

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;

- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc..);
- per i cimiteri.

Sc) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi.

- Aree gioco bambini
- Impianti sportivi di base
- Impianti sportivi agonistici
- Parco urbano
- Campi da tennis.

Sd) aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.
Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della normativa vigente.
Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi ;

b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici: (nel caso di intervento diretto):

Sa) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.
If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.

Per le attrezzature esistenti può comunque essere concesso un aumento di volumetrico del 20%, anche in deroga agli indici di cui sopra.
- Parcheggi = 0,20 Superficie utile di pavimento

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq./mq.
If = densità edilizia fondiaria = 2.00 mc./mq.
H = altezza massima = 9.00 ml.
Parcheggi = 0.40 superficie utile di pavimento

Sc) Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:
Per gli impianti coperti:
Uf = 0,60 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Per gli impianti scoperti:
Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Sd) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità prescritte dalla L.R. 11/2004.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione che ne regolano l'edificazione.

42.5 – Impianti stradali di distribuzione carburanti

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti.
Per gli impianti esistenti e per quanto non disciplinato nel presente articolo, si fa riferimento alla vigente normativa e precisamente:
D. Lgs 32/98 come modificato dal D. Lgs 346/99 e D. Lgs 383/99, D.G.R. 4433/99, L.R. 23/03, D.G.R. 497/05.

42.6 - Zona F7 - Area Impianto Fotovoltaico

1 – Interventi ammissibili

Entro tale zona è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici non integrati con moduli ubicati al suolo, ovvero con moduli collocati con modalità diverse dalle tipologie di cui agli allegati 2 e 3 del D.M. 19.2.2007.
Sono altresì consentite le opere accessorie e gli impianti tecnologici a servizio dell'impianto quali:

- recinzioni per la sicurezza dell'impianto, con stanti e rete metallica o cancellata metallica prefabbricata dell'altezza massima di m 2,50 compreso l'eventuale zoccolo fuori terra dell'altezza massima di m 0,50.

La continuità della recinzione dovrà essere opportunamente interrotta per consentire la continuità ambientale a tutela della mobilità delle specie animali territoriali.

- cabine di trasformazione e locali pertinenti per il deposito di materiale e per il personale addetto alla manutenzione, dimensionati secondo esigenze tecniche, per una superficie coperta massima complessiva di mq 150,00.
  La tipologia costruttiva e le coperture dovranno essere adeguate alla funzionalità d'uso richiesta.

2 - Opere di mitigazione ambientale

Le aree scoperte dovranno essere mantenute a prato.
Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

L'eventuale impianto d' illuminazione a servizio del parco fotovoltaico dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla L.R. 7.8.2009 "Nuove norme per il contenimento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici" o della normativa vigente al momento della realizzazione dell'impianto.

CAPO 9 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 43 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

DPR 380/2001 art. 17/3e

L.R.11/2004 art. 17/5d

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato "prontuario di mitigazione ambientale" (art. 2.1 – 2.2).

In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto prontuario dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.

Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti nei citati articoli (2.1 – 2.2) del "Prontuario".

CAPO 10 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 44 – Viabilità di progetto (comunale)

- art. 13 D. Lgs 30.0401992 n° 285
- DGRV 18/2/2005 n° 497
- D.M. 1/04/1968

Il PATI individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza (strade) già previste da atti di pianificazione sovraordinati. Trattasi principalmente di assi viari di importanza sovracomunale contraddistinte da:

1) Nuova viabilità a livello provinciale (rotonda sulla provinciale Postumia)

Il P.I. individua, altresì, i seguenti interventi di potenziamento della viabilità comunale:
- Nuova strada di circonvallazione di Mottinello Vecchio
- Nuova rotonda su via Roma

Fatte salve le norme relative alle fasce di rispetto del D.M. 1 aprile 1968 i nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risulti progettata: ogni singola carreggiata non potrà essere comunque inferiore a mt. 3,50;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- nella formazione di strade, la piantumazione dovrà avvenire per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche si crei un pericolo per la circolazione veicolare.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburante dovrà essere conforme alle norme di cui alla DGRV n° 497 del 18/02/2005.

Art. 45 – Percorsi ciclopedonali

- PATI art. 84 N.T.

Il P.I. affina ed integra i percorsi ciclopedonali previsti nel PATI. Nell'esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà

inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;

e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

CAPO 11 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 46 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI

Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica annualmente:

- la quantità di Superficie Agricola Trasformata (S.A.T.);
- la congruità della S.A.T. con le quantità ammesse dal Piano degli Interventi;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del PATI e del Piano degli Interventi;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi;
- l'aggiornamento del registro fondiario conseguente agli interventi di nuova edificazione ex art. 45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Il tutto conformemente allo schema allegato "Verifiche temporali di congruità alle previsioni del P.I.".

Art. 47 – Verifica e monitoraggio – Sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS

- L.R. 11/2004 art. 18 /7

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PATI, in rapporto alla VAS, sono così determinate:

- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
  b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
  c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
  d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
  e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
- La contestualità degli interventi previsti dal P.I., in ambito urbano, con gli interventi compensativi di perequazione ambientale, in ambito rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS.

Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

- Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:

Indicatori di Piano

Matrici	*Parametro*	*Periodicità rilievo*	*Responsabile raccolta dati*
Aria	Emissioni di monossido di carbonio	semestrale	ARPAV
	Emissioni di biossido di azoto	semestrale	ARPAV
	Emissioni di polveri	semestrale	ARPAV
Acqua	Residenti collegati alla rete di fognatura	annuale	Comune
Flora e fauna	Superficie urbanizzata/superficie ATO	annuale	Comune
	SAU/superficie ATO	annuale	Comune
Paesaggio e territorio	Superficie boscata/superficie ATO	annuale	Comune
	Estensione piste ciclabili	annuale	Comune
Popolazione e salute umana	Densità della popolazione	annuale	Comune
	Livelli sonori rete stradale - diurno	annuale	PROV - ARPAV
	Livelli sonori rete stradale - notturno	annuale	PROV - ARPAV
	Emissioni rumori	annuale	Comune
Beni materiali e risorse	Produzione di rifiuti urbani	annuale	Comune
	Raccolta differenziata (% su totale)	annuale	Comune
	Consumi elettrici in agricoltura	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici nell'industria	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici nel terziario	annuale	Enel/comune
	Consumi elettrici domestici	annuale	Enel/comune
	Consumi idrici per residente	annuale	Enel/comune
	Consumi di gas metano (residenza)	annuale	comune
Biodiversità e zone protette	Estensione delle aree di ricostruzione ambientale/ superficie ATO	annuale	Comune

Per le problematiche ambientali vengono individuati i seguenti indicatori:

Matrici	Parametro	Periodicità rilievo	Responsabile raccolta dati
Acque sotterranee e superficiali	Qualità chimico fisica	Annuale	PROV- ARPAV
	Ammoniaca	Annuale	PROV- ARPAV
	Numero pozzi privati	Annuale	Genio civile
Suolo e sottosuolo	Superficie asservita a spandimento reflui zootecnici	Annuale	Provincia

Popolazione e salute umana	Inquinamento elettromagnetico: % popolazione esposta elettrodotti	Annuale	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
Flora e fauna	Variazione del livello di naturalità	Dati raccolti ogni due anni	Comune
Paesaggio	Qualità dei coni visuali	Dati raccolti ogni due anni	Comune
Beni materiali e risorse	Produzione di energia da fonti rinnovabili	Annuale	ENEL/Comune

Infine, gli indicatori di processo in ordine agli obiettivi di sostenibilità indicati dal Piano sono i seguenti:

Obiettivo di sostenibilità	Deter minante	Indicatori di processo	Indicatori di contributo del piano agli indicatori di contesto	Indicatori di contesto
Riduzione delle emissioni di gas serra	**Mobilità e trasporti**	Riduzione del traffico veicolare urbano (n. accessi zone urbane/anno); Incremento degli utenti dei mezzi pubblici locali (n. biglietti / anno)	Variazione dei consumi energetici finali derivanti dalla mobilità (Tep risparmiate/anno)	Emissioni di PM_{10}, CO, NO_2, C_6H_6, O_3
Protezione e aumento della superficie forestale per l'assorbimento delle emissioni di CO_2	**Agricoltura e foreste**	Incremento netto in ettari della superficie forestale rispetto alla superficie territoriale (SF/ST)	Variazione della superficie forestale/anno	% terreni boscati; n. formazioni erbose e forestali; dotazione pro-capite di verde complessivo (mq/ab)
Riduzione della popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	**Infrastrutture**	Variazione del numero di residenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; Variazione dei km di elettrodotti interrati Rapporto % tra lunghezza linee elettriche interrate e totale linee elettriche presenti	Numero e localizzazione delle emittenti radio televisive e delle stazioni radiobase; Stima della variazione della popolazione esposta a seguito degli interventi; Stima della variazione in km linee elettriche ad alta tensione	Popolazione esposta all'inquinamento da campi elettromagnetici
Sviluppo della connettività ecologica e aumento della superficie sottoposta a tutela	**Edilizia e infrastrutture**	Incremento in ettari o kmq delle aree tutelate per la funzione di connettività ecologica	Variazione della superficie sottoposta a tutela; Sviluppo di strutture vegetali favorevoli alla connettività ecologica Sviluppo delle siepi arboree/arbustive (metri-lineari/ha) Densità dei prati stabili (mc/ha)	Indice di pressione da infrastrutture in aree protette

Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze sopra evidenziate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
- Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

CAPO 12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 48 – Deroghe

- D.M. n. 1444/1968 art. 7,8,9
- D. Lgs 42/2004

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

Edifici ed impianti costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria recintata, collocarsi al di fuori degli spazi riservati alle attività collettive ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.

Art. 49 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

- PATI art. 99 N.T.

L'entrata in vigore del P.I. e delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A., in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.
Restano, altresì, validi i procedimenti in corso conformi al P.R.G. vigente purché i relativi lavori siano iniziati entro 180 gg. dall'adozione del presente P.I..

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del P.I., qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di approvazione del primo P.I., si applicherà, nei termini di validità degli PUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le norme del presente P.I..

L'adozione del primo P.I. comporta, per i PUA non ancora approvati dal C.C., l'obbligo di adeguamento al nuovo strumento generale (P.I.).

Sono sempre ammesse varianti di adeguamento dei PUA al presente P.I..

Art. 50 – Norme di salvaguardia

- PATI art. 100 N.T.

Il PRG vigente mantiene l'efficacia fino all'approvazione del P.I. per le parti non in contrasto con lo stesso e copn le norme generali del PATI..

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003, n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione superiori al P.I.- riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione.

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Le previsioni del PTCP adottato dalla Provincia di Padova con D.C.P. n. 46 del 31/07/2006, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione con DGRV n. 372 del 17/02/2009, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 51 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizione legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al P.I..

L'eventuale approvazione di strumenti urbanistici e/o territoriali sovraordinati, compresi i piani ambientali e paesistici, comporterà l'automatica variazione del P.I., salvo diversa disposizione e/o necessità di variante di adeguamento per definire il regime urbanistico delle aree modificate.

Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del P.I…

.

ALLEGATI

Allegato 1

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta …….. rappresentata da ……..
E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da…….

Premesso

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato di P.A.T.I.,approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 63 NT) rientra "*L'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio"* e il conseguente "*ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione";*

  che il PATI ha individuato un'area ……. …. come area interessata da "opere incongrue" sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. : ……..
  ……

che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del PAT è così costituita:

ditta…… fg…….mapp……. mq……..

……

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico mc. …….

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all'art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004:

"*Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6",*

non esclude la possibilità che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,

(ovvero)

……..

……..

preso atto

che in data …….. la ditta ……ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

fg. … mapp. …. mq. ……..

……

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

……..

Che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

……

aventi destinazioni residenziali, con tipologie come da proposta planivolumetrica allegata;

che la proposta appare idonea a "*soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI*" ,

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regolamenta gli interventi relativamente alle "opere incongrue" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

"*Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.*

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio"

(ovvero)

……..

……..

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso da fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;
- di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale ;
- che……

- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla legge;
- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obbiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
  - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI ;
  - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Galliera Veneta si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Galliera Veneta si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2 ovvero non presentasse il P.U.A. entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 "*di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare…… gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"….* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

S dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n. ……
La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.
Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà "……. e proprietà comunale;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà "……..";
- Schede progettuali area "…….." ;
- PATI – Estratto "carta delle Trasformabilità" scala 1/5000;

Allegato 2

Fabbricati attività produttiva in zona impropria
"Attività" da confermare

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35/1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di GALLIERA VENETA - Provincia di PADOVA

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....
.....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 35 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il titolo abilitativo a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come "attività produttive da confermare", il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera;
b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
c) esigenza documentata di:
   - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
   - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
   - applicazione delle leggi vigenti;
d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il ……% (…..per cento) della superficie di pertinenza;
f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
h) che l'attività è stata continuativa fin dal 1 ottobre 1983;

i) che l'area di pertinenza l'attività non è stata oggetto di ampliamenti rispetto alle aree schedate nel previgente P.R.G. e ora codificate nel P.I..

Premesso infine che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate,
che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..)

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Galliera Veneta al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e …..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato.

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune come Z.T.I.O. cui all'art….. delle N.T.O. "come……." e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il titolo abilitativo, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto, con il conforto del parere del Responsabile dell'Area Edilizia Privata che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale esistente, alla data del..... è di mq..... (conformemente all'area individuata nelle schede di P.I.).;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... della superficie lorda dell'immobile esistente.
4. la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al ..... della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.
5. che ha inoltre accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I..
6. che la superficie totale, compresi gli ampliamenti autorizzati, ai sensi del previgente P.R.G., non supera il 40% dell'area individuata nella scheda di P.I..

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq..... , pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.
Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività .

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....) per un periodo di dieci anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro .....) per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ad ogni importo di €..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 - La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €……... (euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonchè alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €……... (euro....).
La quota parte di plusvalore (quota perequativa) da corrispondere al Comune è determinata in €……

Art. 9 - Viene concordemente pattuito che le opere di cui al primo comma del precedente articolo 8, sono definite nel progetto allegato, così costituito:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 – L'intervento di ampliamento è assoggettato a perequazione.
La Ditta inoltre si impegna:

a) al vincolo perpetuo dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione, senza la preventiva autorizzazione del Comune,
b) a non frazionare le superfici coperte,
c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento,
d) a non procedere a cessioni dell'immobile o all'affitto senza l'autorizzazione del Comune. .

Art. 12 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

ALLEGATO 3

FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI

NORME TECNICHE OPERATIVE

COMUNE DI ……..

Provincia di Padova

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

ex art. 41 Norme Tecniche Operative – P.I.

Repubblica Italiana

Il……..

In …….. nel mio studio, sito in …….. innanzi a me ……Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di …….. e residente in …….. ed alla presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:

……..

……..

Premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.I.O. " ") del Comune di GALLIERA VENETA

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) …….

Premesso altresì

- Che il Comune di Galliera Veneta ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto…… o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 11/2004 art. 43/d, il tutto come da allegata scheda di P.I..
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto presentato il ……. Prot……..
- Che i titolari dichiarano:
  - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono legittimi e conformi alle norme urbanistiche;
  - che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che

gli stessi sono collegati alla strada comunale via……;

- che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.41 delle N.T.O. del P.I., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso…….. come da progetto sopra richiamato (prot…..).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 41 delle N.T.O. del P.I. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti sai sensi dell'art. 41 delle N.T.O. del P.I. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.C. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della parte comparente.
6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:

a) da parte di……. che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

E, richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto, che, iscritto da persone di mia fiducia su un foglio per……. facciate, ho letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che lo approvano e lo firmano qui di seguito, con i testimoni e con me Notaio.

F.to…….