

PIANO REGOLATORE COMUNALE - P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI NORME TECNICHE OPERATIVE



Sindaco Giuliano Stivan

Assessore Lucia Pozzato

Responsabile Gianluca Pan

Progettista Luca Zanella

NORME TECNICHE OPERATIVE

1. Piano degli Interventi approvato con DCC 49 del 27/07/2012
2. Variante al P.I del Comune di Sandrigo relativa all'accordo perequativo con ditta Cristal srl approvata con DCC n.5 del 11/02/2013;
3. Variante al P.I del Comune di Sandrigo relativo alle zone agricole ed ad attività produttive – approvata con DCC n. 64 del 09/12/2013;
4. Variante al P.I del Comune di Sandrigo relativo alle zone agricole – secondo stralcio approvata con DCC n.30 del 19/06/2015
5. Variante al P.I del Comune di Sandrigo per l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai criteri di pianificazione della L.R 50/2012 e relativo Regolamento di Attuazione approvata con DCC n.43 del 27/05/2016
6. Variante al P.I del Comune di Sandrigo a seguito accordo pubblico-privato ditta SKA adottato con DCC n.17 del 31/03/2016, approvata con DCC n. 62 in data 17/10/2016;
7. Variante al P.I. del Comune di Sandrigo denominata Variante Verde 2016, ai sensi dell'art. 7, comma 2, della LR 4/2016 approvata con DCC n. 7 del 27/03/2017;
8. Variante al P.I. del Comune di Sandrigo denominato Piano degli Interventi della città storica approvata con DCC n.13 del 27/03/2017
9. Variante al P.I. del Comune di Sandrigo denominata Variante 1/2017 approvata con DCC n. 76 del 21/12/2017.
10. Variante al P.I. del Comune di Sandrigo denominata Variante 1/2018 approvata con DCC n. 3 del 04/03/2019.

NORME TECNICHE OPERATIVE**INDICE:**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	8
ART. 1 - Finalità del Piano Regolatore Comunale	8
ART. 2 - Contenuti del P.I.	8
ART. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del PI	9
ART. 4 - Applicazione di Indici e Definizioni	9
ART. 5 - (soppresso)	12
ART. 6 - (soppresso)	12
ART. 7 - (soppresso)	12
ART. 8 - (soppresso)	12
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO	13
ART. 9 - Strumenti di attuazione del P.I.	13
ART. 10 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	14
ART. 11 - Rimozione degli elementi di degrado	15
ART. 12 - Credito edilizio e istituzione del Registro dei crediti edilizi	15
ART. 13 - Perequazione	17
ART. 14 - Attribuzione degli incrementi dei diritti volumetrici	20
ART. 15 - Compensazione urbanistica	20
ART. 16 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	21
TITOLO III - DOTAZIONI URBANISTICHE	23
ART. 17 - Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	23
ART. 18 - Dotazioni urbanistiche esercizi commerciali (LR 50/2012)	25
ART. 18 bis - Criteri per la monetizzazione dei parcheggi	25
ART. 19 - Parcheggi privati	26
TITOLO IV - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE	27
ART. 20 - Norme per l'edilizia esistente	27
ART. 21 - Suddivisione del territorio	27
ART. 22 - Destinazioni d'uso	29
ART. 23 - Usi temporanei nei tessuti storici	31
ART. 24 - Tessuto storico	32
ART. 25 - Interventi sull'esistente edificato esterno al tessuto storico	32
ART. 26 - Tessuto residenziale omogeneo	33
ART. 27 - Lotti liberi	34
ART. 28 - Tessuto residenziale di nuovo impianto	35

NORME TECNICHE OPERATIVE

ART. 29 - Tessuti marginali extra urbani _____	35
ART. 30 - Tessuto produttivo _____	36
ART. 31 - Tessuto commerciale e ricettivo _____	37
ART. 32 - Tessuto delle attività economiche di nuovo impianto _____	37
ART. 33 - Ambiti per la riqualificazione delle attività economiche _____	37
ART. 34 - Ambiti dell'agroindustria _____	37
ART. 35 - Attività produttive esistenti in zona impropria _____	38
ART. 36 - Tessuto urbano complesso _____	38
ART. 37 - Aree verdi intercluse _____	39
ART. 38 - Varianti Verdi - Aree ai sensi dall'art. 7 della Legge Regionale 04/2015 _____	39
ART. 39 - Aree per l'istruzione _____	39
ART. 40 - Aree per attrezzature di interesse comune _____	39
ART. 41 - Aree a parco per il gioco e lo sport pubbliche e private _____	40
ART. 42 - Strutture per la mobilità: strade, percorsi e aree per parcheggi _____	41
ART. 43 - Aree per servizi tecnologici e cimiteri _____	42
ART. 44 - Impianti per la distribuzione di carburanti _____	42
TITOLO V - EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA _____	43
ART. 45 - Area agricola _____	43
ART. 46 - Interventi non residenziali in area agricola _____	43
ART. 47 - Ambiti per attività integrative dell'economia agricola _____	45
ART. 48 - Strutture agricolo-produttive _____	45
ART. 49 - Ricoveri attrezzi _____	46
ART. 50 - Edificabilità residenziale _____	46
ART. 51 - Allevamenti zootecnici intensivi _____	47
ART. 52 - Concimaie e vasche di stoccaggio liquami _____	47
ART. 53 - Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo _____	47
ART. 54 - Attività agrituristiche _____	49
ART. 55 - Impianti per animali da affezione, canili e ricovero di equini _____	49
ART. 56 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili _____	49
TITOLO VI - FASCE DI RISPETTO, VINCOLI _____	50
ART. 57 - Vincoli e norme di tutela _____	50
ART. 58 - Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità _____	50
ART. 59 - Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità _____	51
ART. 60 - Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) _____	53
ART. 61 - Depuratori _____	53

NORME TECNICHE OPERATIVE

ART. 62 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile	53
ART. 63 - Elettrodotti	53
ART. 64 - Oleodotti	54
ART. 65 - Cimiteri	54
ART. 66 - Impianti di comunicazione elettronica	54
ART. 67 - Vincolo sismico	54
ART. 68 - Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	54
ART. 69 - Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	55
ART. 70 - Aree a vincolo ambientale	55
ART. 71 - Vincoli monumentali	55
ART. 72 - Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi	56
ART. 73 - Gasdotto e fasce di rispetto	56
ART. 74 - Discariche	57
ART. 75 - Cave	57
ART. 76 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	57
TITOLO VII - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	58
ART. 77 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale esterni al tessuto storico	58
ART. 78 - Contesti figurativi e con visuali	59
ART. 79 - Aree di pertinenza di edifici oggetto di tutela esterni al tessuto storico	60
ART. 80 - Ambiti di mitigazione	60
ART. 81 - Ambiti di conservazione ad alto valore paesaggistico	61
ART. 82 - Alberature	61
ART. 83 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	61
ART. 84 - Elementi della rete ecologica	62
ART. 85 - Coni visuali	62
ART. 86 - Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	63
ART. 87 - Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	68
ART. 88 - Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	69
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	70
ART. 89 - Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	70
ART. 90 - Norme di salvaguardia	70
ART. 91 - Revoca del PRG vigente	70
ART. 92 - Modifiche conseguenti a varianti legislative	70
TITOLO IX - NORME SPECIFICHE PER GLI EDIFICI E LE AREE COMPRESSE NEL TESSUTO STORICO	71

NORME TECNICHE OPERATIVE

ART. 93 - Campo di applicazione della normativa speciale _____	71
ART. 94 - Elaborati e loro contenuti _____	71
ART. 95 - Classificazione dei tipi di intervento _____	72
ART. 96 - Interventi ammessi negli Ambiti (A) _____	73
ART. 97 - Comparto urbanistico. _____	74
ART. 98 - Criteri di progettazione e valutazione per il corretto inserimento degli interventi _____	74
ART. 99 - Spazi scoperti – pertinenze private _____	76
ART. 100 - Allineamenti obbligatori e da consolidare _____	77
ART. 101 - Elementi puntuali _____	77
ART. 102 - Sistemi lineari da conservare _____	77
ART. 103 - Recupero dei manufatti di pertinenza _____	78
ART. 104 - Interrati _____	79
ART. 105 - Priorità degli interventi ammessi e delle prescrizioni _____	79
ART. 106 - Ambito di variabilità delle norme _____	80

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

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

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

Il primo PI è stato approvato con Delibera CC n°49 del 27 luglio 2012 ed è vigente. Per quanto previsto all'articolo 12 della Lr. 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

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

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

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

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

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

ART. 2 - CONTENUTI DEL P.I.

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

- b0510 01 TAV. 1 Vincoli e tutele - Intero territorio comunale, scala 1:5000
- b0510 02 TAV. 2 Zonizzazione - Intero territorio comunale, scala 1:5000
- b0510 03 TAV. 3 Zonizzazione - Zone significative, scala 1:2000
- b0510 04 TAV. 4 Interventi sull'esistente edificato - Centri Storici, scala 1:1000
- d08 01 Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
- d09 01 Norme Tecniche Operative;
- d09 02 Registro dei crediti
- d09 03 Aggiornamento schedatura Beni culturali e ambientali
- d09 04 Schedatura degli edifici non funzionali al fondo (oltre 800 mc)
- d09 05 Schede normative Ambiti di tessuto marginale extra urbano
- d09 06 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Banca dati alfanumerica e vettoriale

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

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

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

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

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

ART. 3 - VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

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

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

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

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

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

In caso di contraddizione tra definizioni e concetti generali espressi dalle presenti norme e dal correlato regolamento edilizio, deve intendersi prevalente il regolamento edilizio, a meno che la particolarità delle presenti norme non sia riconducibile a scelte urbanistiche o a casi specifici, nel qual caso prevalgono le presenti norme.

ART. 4 - APPLICAZIONE DI INDICI E DEFINIZIONI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del Piano degli Interventi, occorre fare riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio e, in quanto non contemplate dal richiamato regolamento, a quelle di seguito riportate.

Per l'edificazione nelle singole parti di territorio comunale, ove non sia già indicata la sagoma limite e il massimo volume edificabile, vengono indicati l'indice di edificabilità territoriale (IT), l'indice di edificabilità fondiaria (IF) e l'indice di copertura fondiaria (IC) come definiti nel Regolamento Edilizio Tipo (RET). Fatta salva eventuale diversa indicazione del PI, in riferimento a specifiche fattispecie, gli indici di edificabilità si intendono sempre come valori massimi.

NORME TECNICHE OPERATIVE**Superficie di pertinenza urbanistica (SP)**

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (01/08/1989) l'area di pertinenza è definita come l'area di sedime e relativa area circostante, delimitata da destinazione di zona, recinzioni, accessi, proprietà, frazionamenti e classamento catastali ecc. che, alla data di cui sopra, era funzionalmente a servizio dell'immobile.

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

Altezza edificabile (H)

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

Volume edificabile (V)

E' il risultato della moltiplicazione della Superficie coperta per l'altezza dei diversi corpi di fabbrica, calcolata dalla quota di calpestio del piano terra, compresa tra quota 0.00 e quota + 50 cm, fino all'intradosso del solaio strutturale dell'ultimo piano praticabile, con esclusione dei volumi corrispondenti a superfici accessorie di cui al punto 15 delle Definizioni Uniformi del RET.

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

Per gli edifici privi di piano interrato esistenti alla data di adozione del primo PI (DCC 35 del 26/07/2011), la cui quota di calpestio del piano terra sia superiore a + 50 cm, il volume edificabile è calcolato dalla quota di calpestio del piano terra.

Distanza tra fabbricati (edifici) antistanti

Ai fini dell'applicazione del presente articolo e dei riferimenti allo stesso presenti nelle norme, i termini edificio e fabbricato devono intendersi sinonimi.

Sono da considerarsi antistanti i fabbricati le cui pareti esterne (facciate), proiettate sul piano orizzontale, risultano successivamente intercettate dalla reciproca proiezione ortogonale; in altre parole, l'avanzamento ortogonale di ciascuna facciata, posta idealmente sul medesimo piano orizzontale di spiccatto dell'altra, deve condurre al loro incontro.

Tra le superfici coperte di tali fabbricati, in presenza di parete finestrata, è prescritta la distanza minima (distacco) di seguito precisata.

Non si considerano rientranze nelle pareti inferiori a 1,50 m.

I rientri dello stesso corpo di fabbrica non danno luogo a pareti frontistanti se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza.

Per le diverse zone, fatti salvi minori distacchi per gruppi di edifici che siano oggetto di P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano e specifica normativa sovraordinata, sono stabilite le seguenti distanze minime tra pareti finestrate di edifici frontistanti:

Tessuto storico (art. 21):

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

Zone destinate all'agricoltura (art. 21):

NORME TECNICHE OPERATIVE

valgono le disposizioni di cui al Titolo V delle presenti NTO.

Altre zone (art. 21):

è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, mai comunque inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata.

Distanza tra fabbricati (edifici)

E' prescritta la distanza minima (distacco) di seguito precisata.

Tessuto storico (art. 21):

esistenti o definite da P.U.A. con previsioni planivolumetriche o per interventi puntuali individuati nella cartografia di Piano.

Altre zone (art. 21):

per le nuove costruzioni e gli ampliamenti va comunque osservata la distanza minima di m 3.00 misurata radialmente.

Zone destinate all'agricoltura (art. 21):

valgono le disposizioni di cui al Titolo V delle presenti NTO.

Distanza da confini di proprietà (Dc)

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

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

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

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

Distanze dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

Tessuto storico (art. 21):

valgono gli allineamenti esistenti o prescritti dal Piano;

Altri tessuti residenziali (art. 21) e Tessuto urbano complesso (art. 21):

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

Zone destinate ad attività economiche (art. 21):

- ml 10,00.

Zone prevalentemente destinate all'agricoltura (art. 21):

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

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

dentro il centro abitato

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

ART. 5 - (SOPPRESSO)

ART. 6 - (SOPPRESSO)

ART. 7 - (SOPPRESSO)

ART. 8 - (SOPPRESSO)

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO****ART. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.**

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

Gli interventi diretti sono:

- il permesso di costruire;
- la CILA;
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa (SCIA in alternativa).

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6/06/2001, n. 380;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

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

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

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

- l'indice di edificabilità territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;

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

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

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

Schede progettuali

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

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

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

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

ART. 10 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

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

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

Per l'ambito individuato con la lettera A si fa riferimento ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 50 in data 27 luglio 2012.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 1150 del 1942 sono confermati gli allineamenti e le prescrizioni di zona compresi i distacchi tra edifici e le distanze dai confini di proprietà, stabile dal Piano Particolareggiato denominato "ex Area Bordignon" divenuto inefficace.

Per l'ambito individuato con la lettera B si fa riferimento ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 62 in data 17/10/2016.

Per l'ambito individuato con la lettera C si fa riferimento ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 26/07/2011.

ART. 11 - RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO

La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue individuate dal PI costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. 12 delle presenti norme. La demolizione dell'opera incongrua o dell'insieme di opere incongrue, ai fini del riconoscimento del credito edilizio, deve riguardare l'insieme degli elementi di degrado in quanto il fine è di ottenere un riordino complessivo che non è raggiungibile con un intervento parziale. Nel caso l'intervento sia riferito non ad un singolo manufatto o gruppo di manufatti chiaramente circoscrivibile, ma ad un'area di riqualificazione e riconversione, ai sensi dell'art. 24 del PAT, tali interventi sono subordinati a PUA.

ART. 12 - CREDITO EDILIZIO E ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio è generato dalle azioni sugli edifici di cui al precedente art. 11.

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

- Volume edificabile (V) (art. 4) nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza (altezza edificabile H) inferiore a 3 metri;
- Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.

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

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

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

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

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

Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà.
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo,

NORME TECNICHE OPERATIVE

peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

ART. 13 - PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

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

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

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

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

<i>tessuto storico</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'art. 14 in quanto gli interventi ammessi sono prevalentemente finalizzati al recupero dell'esistente e all'adeguamento dei fabbricati. In caso di PUA che prevedano incrementi superiori al 30% del volume esistente (Volume edificabile V) sarà valutato il plusvalore e, quindi, l'introduzione del contributo straordinario.
<i>tessuto residenziale omogeneo rado</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'art. 14.
<i>tessuto residenziale omogeneo denso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'art. 14.

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

<i>tessuto produttivo esistente</i>	Il PI consente anche la destinazione d'uso commerciale. Tale modifica non è soggetta a contributo perequativo.
<i>tessuto commerciale e ricettivo</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo
<i>tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</i>	Il presente PI non introduce nuove aree di espansione limitandosi a confermare quelle già individuate dal PRG e gli strumenti attuativi vigenti. Si ritiene, quindi, che queste aree non siano soggette a perequazione rinviando a uno specifico PI l'introduzione di criteri perequativi legati alle nuove aree nel momento in cui saranno attivate,
<i>ambiti dell'agroindustria</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo.
<i>attività produttive esistenti in zona impropria</i>	Gli ampliamenti oltre quanto consentito all'art. 35 sono soggetti a convenzione nella quale viene stabilita la quota perequativa. Il valore da corrispondere è stabilito in €/ mq realizzabile da quantificarsi con Delibera di Giunta. In accordo con l'Amministrazione e in alternativa al contributo è ammessa anche la realizzazione delle opere.

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

<i>tessuto urbano complesso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'art. 14. Sono fatte salve le ulteriori indicazioni e adempimenti di cui all'art. 36 controdedotto.
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE AGRICOLE

<i>tessuti marginali extra urbani</i>	Sono soggetti a perequazione i volumi realizzati (Volume edificabile V) all'interno dei lotti liberi per l'intero volume realizzabile (Volume edificabile V) secondo le modalità riportate all'art. 14.
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NORME TECNICHE OPERATIVE

annessi rustici non più funzionali al fondo

Per volumi inferiori o uguali a 800 mc e nel caso si ricavi una sola unità immobiliare non si applica nessuna perequazione. Per volumi inferiori o uguali a 800 mc e nel caso si ricavano due unità immobiliari si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sull'unità immobiliare che occupa maggiore volume.

Per volumi superiori a 800 mc e nel caso si ricavi una sola unità immobiliare si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume eccedente gli 800 mc.

Per volumi superiori a 800 mc e nel caso si ricavano due unità immobiliari si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume eccedente gli 800 mc e l'art. 14 punto 3 calcolato sull'unità immobiliare che occupa maggiore volume.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per "volume" deve intendersi il prodotto tra la superficie complessiva, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per le rispettive altezze lorde, pari alle altezze nette incrementate dello spessore del solaio valutato in misura fissa di cm 30.

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

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 14 - ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI DEI DIRITTI VOLUMETRICI**

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

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

	DESCRIZIONE INTERVENTO	PERCENTUALE DI AUMENTO (IT)
1	Previsione di impianti per la produzione di energia oltre i limiti di legge vigenti all'atto di presentazione del progetto nel caso di edifici prevalentemente residenziali	+8% ogni 10% di incremento
2	Previsione di impianti per la produzione di energia oltre i limiti di legge vigenti all'atto di presentazione del progetto nel caso di edifici prevalentemente a uso commerciale e produttivo	Incremento della superficie coperta esistente +40% per incrementi di almeno il 100%
3	Contributo alla realizzazione di opere pubbliche, tra quelle individuate dall'Amministrazione nel relativo piano triennale, oltre le opere di urbanizzazione dovute per legge. Il valore da corrispondere è stabilito in €/ mc realizzabile da quantificarsi con Delibera di Giunta. In accordo con l'Amministrazione e in alternativa al contributo è ammessa anche la realizzazione delle opere.	Fino a +100%
4	Aumento della superficie da destinare a parcheggio pubblico	+8% per posto auto
5	Edifici in classe energetica A	+100%
6	Edifici in classe energetica B	+50%
7	Cessione di aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico	Fino al +100% in proporzione al valore dell'area ceduta
8	Realizzazione di opere con finalità di regolazione delle acque piovane	+30% al raggiungimento del coefficiente di invarianza idraulica

ART. 15 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore

NORME TECNICHE OPERATIVE

tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

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

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

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

ART. 16 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La Lr 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.

Gli interventi in deroga e in variante I, sono soggette al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

Presupposti per intervenire

- a) l'attività deve essere esistente nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- d) Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio

- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.

NORME TECNICHE OPERATIVE

- b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici) è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO III - DOTAZIONI URBANISTICHE****ART. 17 - DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

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

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

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

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

DOTAZIONI URBANISTICHE PER LE AREE DI ESPANSIONE/NUOVO IMPIANTO**DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE DESTINAZIONI RESIDENZIALI (1 abitante = 150 mc)**

ZTO	istruzione interesse comune (mq/ab)	verde secondario (mq/ab)	verde primario (mq/ab)	parcheggio primario (mq/ab)	parcheggio secondario (mq/ab)	totale dotazione minima (mq/ab)
tessuto storico		10		15	5	30
tessuto residenziale omogeneo	10	5	5	5	5	30
tessuto residenziale di nuovo impianto	10	-	10	10	-	30

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

Negli insediamenti residenziali è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in accordo con i contenuti dell'art. 32 della L.R. 11/2004: in tal caso la superficie non ricavata è monetizzata secondo le modalità ed i valori stabiliti dall'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

NORME TECNICHE OPERATIVE**DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI**

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
industria e artigianato commercio all'ingrosso	10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
direzionale e commerciale non oggetto della L.R. 50/2012	1 mq/mq della SL interamente riservato a parcheggio	
Turistica e ricettiva	15 mq/100mc	con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004)

DOTAZIONI URBANISTICHE PER LE AREE DI COMPLETAMENTO**DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE DESTINAZIONI RESIDENZIALI (1 abitante = 150 mc)**

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

DOTAZIONI URBANISTICHE DELLE DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI

Destinazione D'uso	Verde E Parcheggio	Note
industria e artigianato commercio all'ingrosso	10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio. Monetizzazione ammessa per l'artigianato di servizio.	con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva
Direzionale e commerciale non oggetto della L.R. 50/2012	all'interno dei tessuti storici dovranno essere reperite le seguenti dotazioni: 0,4 mq/mq di SL interamente riservata a parcheggio. Monetizzazione ammessa.	
	negli altri tessuti compatibili 0,8 mq/mq della SL interamente riservato a parcheggio	
Turistica e ricettiva	15 mq/100mc Monetizzazione ammessa	con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004)

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 18 - DOTAZIONI URBANISTICHE ESERCIZI COMMERCIALI
(LR 50/2012)**

Per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli esercizi commerciali di cui alla LR 50/2012, in qualsiasi modo attuati, dovranno essere reperite le seguenti aree a parcheggio:

Tipologia esercizio commerciale	Localizzazione		
	Tessuto storico	Entro il Centro urbano e all'esterno del tessuto storico	All'esterno del Centro urbano
Esercizi di vicinato	0,4 mq/mq di SL Monetizzazione ammessa	0,8 mq/mq di SL. Monetizzazione ammessa	1,0 mq/mq di SL Monetizzazione ammessa
Medie strutture con S.V. fino a mq 1.500	Definiti da apposita convenzione ai sensi dell'art. 21, comma 6 lett. a) della Lr 50/12.	0,8 mq/mq di SL con un minimo di 1 mq/mq di Superficie di vendita.	0,8 mq/mq di SL con un minimo di 1 mq/mq di Superficie di vendita.
Medie strutture con S.V. superiore a mq 1.500	NON AMMESSE	Ammesse solo in aree degradate. 0,8 mq/mq di SL ovvero 1,0 mq/mq di SV.	Ammesse solo in aree degradate. 0,8 mq/mq di SL ovvero 1,0 mq/mq di SV.
Grandi strutture di vendita	NON AMMESSE	Ammesse solo in aree degradate. 0,8 mq/mq di SL ovvero 1,0 mq/mq di SV.	Ammesse solo in aree degradate. art. 5, c. 4, lett. b), Regolamento 01/2013 (BUR 53/2013).

ART. 18 BIS -CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI

Negli interventi che prevedono l'ampliamento fino al 20%, la ristrutturazione e/o il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o loro parti, e per le quali è ammessa la monetizzazione ai sensi delle presenti norme essa avverrà nelle modalità e con i valori stabiliti da apposita Deliberazione di Consiglio Comunale nei seguenti casi:

1. Se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno la superficie di 12,5 mq;
2. Per interventi che comportano il ricavo di superficie a parcheggio non superiore a 40 mq, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione;
3. Per interventi che comportano il ricavo di superficie a parcheggio superiore a 40 mq, previo motivato atto di assenso da parte della Giunta Comunale, può essere consentita la monetizzazione solo qualora siano dimostrate l'impossibilità di realizzazione e l'effettiva possibilità di sosta pubblica con presenza di almeno 20 stalli pubblici/di uso pubblico nel raggio di 100 metri dall'intervento.

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 19 - PARCHEGGI PRIVATI**

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

destinazione d'uso	verde e parcheggio	note
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di volume edificabile	con un minimo di un posto auto per unità abitativa
Direzionale, commerciale e turistico ricettivo	25% della SL	
Artigianale ed industriale	20% della SL	

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO IV - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE****ART. 20 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE**

Fatta eccezione per il tessuto storico per il quale vale quanto riportato nell'Allegato A; per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, comma 2, del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).

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

Fatta eccezione per il tessuto storico per il quale vale quanto riportato nell'Allegato A; per le costruzioni accessorie in regola con le norme urbanistiche e per quelle sanate ai sensi della L 47/1985, L 724/1994 e L 326/2003 sono consentiti interventi di ricomposizione e trasposizione dei volumi in accorpamento a edifici esistenti, anche in deroga agli indici edilizi di zona e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati.

ART. 21 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

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

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

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

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

<i>tessuto produttivo</i>	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali ad insediamenti commerciali, direzionali ed artigianato di servizio Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuto commerciale e ricettivo</i>	parti di territorio destinate ad aggregazioni ricreative, villaggi turistici, campeggi, ecc. Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.

NORME TECNICHE OPERATIVE

<i>tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</i>	parti di territorio destinate nuovi insediamenti per attività economiche e relativi spazi di servizio Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.
<i>ambiti dell'agroindustria</i>	parti di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale Sono considerate ZTO D ai sensi del DI 1444/1968.

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

<i>tessuto urbano complesso</i>	parti di territorio prevalentemente dislocate lungo le principali strade e caratterizzate dalla presenza di usi diversi (residenza, commercio, direzionale, produttivo) e da conseguenti tipologie edilizie miste Sono considerate ZTO C ai sensi del DI 1444/1968.
---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

<i>ambiti destinati all'agricoltura</i>	parti di territorio destinate all'agricoltura. Sono considerate ZTO E ai sensi del DI 1444/1968.
<i>tessuti marginali extra urbani</i>	nuclei prevalentemente residenziali caratterizzati da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio. Sono considerate ZTO C1 ai sensi del DI 1444/1968.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'ARMATURA URBANA

<i>aree verdi intercluse</i>	aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968.
<i>ambiti di mitigazione</i>	ambiti interposti tra usi diversi del territorio con l'obiettivo di ridurre le situazioni fisiche e ambientali di conflitto Sono considerate ZTO E ai sensi del DI 1444/1968.
<i>aree per servizi</i>	a) per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b) sociali, assistenziali, sanitarie, c) amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.); d) religiose, culturali, associative e politiche e) impianti spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, parchi urbani; f) spazi di libera fruizione per usi collettivi g) parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968.
<i>aree per servizi tecnologici e i cimiteri</i>	Sono considerate ZTO F ai sensi del DI 1444/1968, pur non comprese nel dimensionamento tra le "aree per servizi".

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 22 - DESTINAZIONI D'USO**

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

1. Zone prevalentemente residenziali**Tessuto storico**

In generale sono consentite le destinazioni d'uso che risultano compatibili con i caratteri del paesaggio, con il valore culturale degli immobili e con le caratteristiche della tipologia edilizia e sono escluse tutte quelle che per varie ragioni sono da ritenersi non compatibili.

Attività ammesse:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale:
 - esercizi di vicinato;
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq, pubblici esercizi
 - Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio
- Turistico e ricettiva
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri di 1^a classe;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- discoteche, sale da ballo, ecc.

Tessuto residenziale omogeneo e di nuovo impianto

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale:
 - esercizi di vicinato,
 - medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012;
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq e grandi strutture di vendita, ammesse solo in aree degradate;
 - pubblici esercizi
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio
- Turistico e ricettiva
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri di 1^a classe;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- discoteche, sale da ballo, ecc.;

NORME TECNICHE OPERATIVE**2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche**

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

- Artigianale
- Industriale
- Direzionale: attività per una superficie utile non superiore al 25% della superficie utile totale;
- Commerciale:
 - esercizi di vicinato,
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012;
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq e grandi strutture di vendita, ammesse solo in aree degradate;
 - pubblici esercizi;
- Attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e/o bevande
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.),
- Turistica e ricettiva
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di mq 500;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva.

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

- Commerciale:
 - esercizi di vicinato
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1500 mq ai sensi dell'art. 21 della Lr 50/2012;
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq e grandi strutture di vendita, ammesse solo in aree degradate; pubblici esercizi
- Direzionale
- Turistica e ricettiva
- Artigianale
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva avente superficie coperta minima di mq 1.000;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alle destinazioni commerciale e ricettiva.

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

- impianti speciali a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, quali strutture di conferimento dei prodotti cerealicoli, ortofrutticoli, ed animali da allevamento;
- strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, nonché la macellazione e lavorazione di carni derivanti da animali da allevamento, e commercializzazione degli stessi;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- casa del custode con volume edificabile massimo di 600 mc per il titolare dell'attività e/o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

3. Zone dei tessuti urbani complessi

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

4. Zone prevalentemente destinate all'agricoltura

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

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

ART. 23 - USI TEMPORANEI NEI TESSUTI STORICI

Al fine di favorire il pieno reimpiego del patrimonio immobiliare esistente dismesso, non utilizzato o sottoutilizzato, al fine di ridurre il consumo di suoli agricoli e naturali per usi insediativi, di valorizzare l'ambiente costruito e di arginare i fenomeni di abbandono e di degrado di aree, fabbricati e insediamenti, oltre alle destinazioni d'uso di cui all'art. 22, all'interno dei tessuti storici possono essere previsti nuovi usi o occasioni di riutilizzo, di carattere temporaneo.

Gli usi temporanei sono finalizzati:

- alla soluzione di situazioni di disagio abitativo o insediativo, compreso il reperimento di alloggi sociali o di sistemazioni di emergenza;
- a supportare le necessità insediative di aziende e di attività in crisi o in stato di difficoltà, o ad agevolare le necessità di spazi temporanei connesse alla gestione di commesse straordinarie da parte di piccole e medie aziende;
- alle necessità di insediamento di nuove attività economiche, sociali, ricreative e culturali da parte di start-up, micro-imprese, associazioni, volontari e altri soggetti appartenenti a categorie deboli ovvero impossibilitati ad accedere al mercato ordinario degli immobili;
- alla coltivazione di giardini ed orti urbani per l'auto-produzione e per l'autoconsumo;
- alla necessità di spazi collettivi con funzioni ecologico-ambientali, ricreative, per eventi sociali e culturali, in grado di avviare la riattivazione di funzioni urbane e insediative;
- ad altre necessità di riconosciuto interesse pubblico e di carattere non permanente.

L'uso temporaneo è autorizzato, su richiesta dei soggetti proponenti, dal consiglio comunale nel rispetto dei seguenti requisiti:

- il nuovo utilizzo è ammesso nel rispetto delle normative in materia di sicurezza degli ambienti di lavoro, di tutela della salute e dell'incolumità pubblica e delle norme igienico-sanitarie e dell'ordine pubblico;
- gli utilizzi e le modalità d'uso non possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti;
- il termine per l'utilizzo temporaneo non può in ogni caso essere superiore a dieci anni.

NORME TECNICHE OPERATIVE

L'uso temporaneo è ammesso sulla base di un contratto stipulato tra i soggetti interessati secondo le modalità e nel rispetto dei limiti previsti dal presente articolo e dal codice civile.

L'uso temporaneo può prevedere interventi di adeguamento degli immobili purché non superiori al tipo di intervento D1 di cui all'art. 95.

ART. 24 - TESSUTO STORICO

Le parti del territorio riconosciute come Tessuto storico sono normate in via generale dal presente apparato normativo e nel dettaglio al Titolo IX delle presenti norme.

ART. 25 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO ESTERNO AL TESSUTO STORICO

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

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

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

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

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

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

- A. Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.
- B. È ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.
- C. Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

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

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

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

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

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

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

ART. 26 - TESSUTO RESIDENZIALE OMOGENEO

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.1.

Tipologie d'intervento

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

Parametri urbanistici

E' ammesso l'adeguamento ai seguenti parametri:

tessuto residenziale omogeneo denso:

- è confermato il volume esistente, sono ammessi interventi fino a raggiungere l'Indice di edificabilità fondiaria $IF = 1,50 \text{ mc/mq}$.
- Altezza massima: 3 piani fuori terra.

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**tessuto residenziale omogeneo rado:**

- è confermato il volume esistente, sono ammessi solo interventi in ampliamento degli edifici esistenti fino a raggiungere l'Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq. Sono altresì ammesse nuove costruzioni nei "lotti liberi", secondo le modalità stabilite dall'art. 27.
- Altezza massima: 3 piani fuori terra.

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

ART. 27 - LOTTI LIBERI

I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI all'interno dei tessuti di cui all'art. 26, all'art. 29, all'art. 36 con una specifica simbologia e possono comunque riguardare ambiti fino a 2000 mq di superficie fondiaria.

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.1

Tipologia d'intervento

In queste zone il PI si attua attraverso IED.

Parametri urbanistici

- Altezza massima: 2 piani fuori terra.

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

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

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

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

- Lotti con superficie fondiaria inferiore o uguale a 1000 mq fino a 600 mc di volume edificabile (V);
- Lotti con superficie fondiaria compresa tra 1001 e 2000 mq fino a 1000 mc. di volume edificabile (V);

Il volume edificabile dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.

Per il raggiungimento delle quantità sopra riportate si applica la voce "contributo per la realizzazione di opere pubbliche" di cui all'art. 14 delle presenti norme.

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

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

Per il lotto libero n. 35 la realizzazione del volume edificabile è subordinata alla cessione del marciapiede lungo via Pasubio e Balcinelle.

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 28 - TESSUTO RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO**

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.1

Tipologia d'intervento

In queste zone il PI si attua attraverso intervento indiretto di cui all'art. 9.

Parametri urbanistici

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

L'edificabilità di tali aree è soggetta a convenzione nella quale si dà atto delle modalità con cui vengono applicati l'art. 14 e l'art. 13 delle presenti norme.

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

L'area C 2.1 può essere realizzata a fronte della demolizione dell'elemento di degrado numero 1 con un volume calcolato come dall'art. 12. Gli edifici dovranno avere altezza massima limitata a due piani, con tipologia unifamiliare/bifamiliare/schiera. L'intervento dovrà avere caratteristiche di impianto, tipologiche e di scelta dei materiali coerenti con le indicazioni per le zone agricole con particolare riferimento al borgo rurale di via Masona/via Monte Ortigara di cui farà parte. L'intervento è soggetto a:

- opere di urbanizzazione primaria: realizzazione di almeno un posto auto esterno pubblico/di uso pubblico per ogni unità abitativa;
- opere di urbanizzazione secondaria: non dovute;
- cessione di parte dell'area per la messa in sicurezza di via Masona;
- relativa realizzazione di marciapiede per un importo minimo di 18.000 €;
- realizzazione di eventuali altre opere di urbanizzazione collegate a compensazione degli oneri primari e secondari;
- mitigazione ambientale da realizzarsi al confine della nuova zona e comunque a non più di tre metri dalla zona edificabile.

Vista la vicinanza ad edifici tutelati si prescrive che il progetto sia accompagnato da elaborati planimetrici, render e foto-inserimenti che consentano di valutare l'impatto nel contesto.

ART. 29 - TESSUTI MARGINALI EXTRA URBANI

Corrispondono agli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT e costituiti da:

- a) aree caratterizzate da preesistenze insediative di origine remota;
- b) aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale secondo la caratterizzazione propria della città diffusa;
- c) nuclei insediativi ed aggregati rurali.

Le trasformazioni all'interno di tali ambiti si attuano attraverso specifiche schede normative.

In assenza di specifica scheda normativa e/o di tutela sono ammessi i seguenti interventi:

- EDIFICI ESISTENTI

- tutti gli interventi sul volume esistente;
- ampliamento del 20% del volume esistente alla data del 12 dicembre 2016;
- gli interventi diversi da quelli di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del DPR 380/01 sono disciplinati dal titolo edilizio che deve prevedere l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria riferite all'intervento edilizio in oggetto e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione

NORME TECNICHE OPERATIVE

- comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
- negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni tipologiche assegnate per le zone agricole e riportate nell'allegato Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia e nelle NTO. Il Responsabile del settore, su parere della Commissione per i Beni Ambientali e l'Edilizia può richiedere il rispetto di tale vincolo anche in ambiti diversi dove sia prevalente la tipologia tradizionale;
 - è sempre ammesso il cambio d'uso degli edifici non funzionali al fondo. In assenza di una specifica scheda normativa il volume soggetto a cambio d'uso non può superare mc.1200. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
 - è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi privi di pregio architettonico e/o ambientale, purché ne sia dimostrata la legittimità. La ricostruzione può anche comportare l'accorpamento di più volumi e deve avvenire nel rispetto del sedime del corpo di fabbrica più consistente con una possibilità massima di deroga del 50% rispetto al sedime originario. Nel caso sia presente nel contesto un edificio di pregio la nuova collocazione sarà quella più coerente con l'esigenza di salvaguardare tale edificio.
- **NUOVA EDIFICAZIONE**
- Con intervento edilizio diretto, sono ammessi nuovi volumi a destinazione residenziale, esclusivamente nei lotti liberi individuati graficamente dal PI. Il volume edificabile dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.
- La quantificazione dei volumi ammessi avviene con le stesse modalità di cui all'art. 27.
 - Gli interventi sono assoggettati all'applicazione dell'art. 13 delle presenti norme.

ART. 30 - TESSUTO PRODUTTIVO

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.2

Modalità d'intervento

In queste zone il PI si attua a mezzo di IED, salvo quanto previsto all'art. 22 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

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

Per le attività produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% in deroga a quanto già previsto dal presente articolo in subordine all'esecuzione di opere di

NORME TECNICHE OPERATIVE

adeguamento del sistema di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree scoperte.

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

ART. 31 - TESSUTO COMMERCIALE E RICETTIVO

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.2

Modalità d'intervento

In queste zone il PI si attua a mezzo di IED, salvo quanto previsto all'art. 22 delle presenti Norme.

Parametri urbanistici

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

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

ART. 32 - TESSUTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI NUOVO IMPIANTO

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.2 per i tessuti commerciali e ricettivi

Modalità d'intervento

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

Parametri urbanistici

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

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

ART. 33 - AMBITI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Le aree individuate come ambiti per la riqualificazione delle attività economiche sono aree adiacenti ad attività esistenti e destinate alla riorganizzazione logistica e funzionale delle aziende. Tali ambiti non sono edificabili e non contribuiscono all'edificabilità anche in altre zone, adiacenti e non. Possono essere utilizzati per ricavare spazi scoperti di pertinenza, migliorare l'accessibilità e la movimentazione interna all'area, incrementare le aree verdi e a parcheggio, private e pubbliche.

ART. 34 - AMBITI DELL'AGROINDUSTRIA

Destinazione d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.2

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

Parametri urbanistici

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

ART. 35 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

Le attività produttive in zona impropria sono individuate con apposita simbologia nelle tavole del PI.

Per tali ambiti, anche nel caso di mancata individuazione planimetrica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 16.

Sono ammessi con IED gli interventi di ampliamento fino a un massimo del 60% della superficie coperta (SC) esistente e comunque non oltre 100 mq di superficie coperta (SC).

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

ART. 36 - TESSUTO URBANO COMPLESSO

Destinazioni d'uso: valgono le norme previste dall'art. 22-.3 senza le limitazioni stabilite dall'art. 41 del PTRC vigente.

Tipologie d'intervento

In queste zone il PI si attua per IED, fatti salvi i casi in cui nelle tavole di PI sia indicato il perimetro di uno strumento attuativo e quanto previsto all'art. 22 delle presenti Norme.

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

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

Parametri urbanistici

In queste zone è previsto il mantenimento dei volumi, delle altezze e delle superfici coperte esistenti fatto salvo quanto disposto dall'art. 20 e la trasposizione della capacità edificatoria mediante regolare atto notarile fra lotti adiacenti.

E' ammesso l'adeguamento ai seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria IF = 1,50 mc/mq
- Altezza massima: 3 piani fuori terra

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 37 - AREE VERDI INTERCLUSE**

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

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

**ART. 38 - VARIANTI VERDI -
AREE AI SENSI DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE 04/2015**

Aree precedentemente edificabili private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" Legge Regionale n. 4 del 16/03/2015 (BUR n. 27 del 20/03/2015).

ART. 39 - AREE PER L'ISTRUZIONE

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

Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc. di Volume edificabile (V)

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

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

ART. 40 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività socio-sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile e per i servizi alle aree industriali. Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc. di Volume edificabile (V)

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

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

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

Tra le aree di interesse comune il PI individua con uno specifico retino le aree per animali da affezione, canili. Per quanto attiene al tipo di strutture ammesse, devono essere rispettate le indicazioni edilizie riportate all'art. 49, comunque dovranno

NORME TECNICHE OPERATIVE

essere in stretta relazione all'esercizio svolto finalizzato ad attività di tipo ricreativo con esclusione di allevamento o pensione e comunque di qualunque altro tipo di attività che preveda l'alloggio anche temporaneo degli animali.

Inoltre devono rispettare i seguenti requisiti:

- Distanza di almeno 25 metri dalle finestre di edifici civili non direttamente pertinenti all'attività, tale fascia va destinata a misure di mitigazione per contenere l'impatto da odori e da rumore. Può essere adibita a parcheggio, servizi generali dell'area e vani tecnici, schermature arboree...;
- Va prodotta una relazione con indicato il numero di animali che possono essere ammessi nell'area, le misure adottate per controllare la diffusione di odori e rumore (documentazione previsionale del clima e dell'impatto acustico, rif. art 8 L447/1995)
- Dimensioni di regola del campo di allenamento almeno 50x20 metri;
- Rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al parere ULSS.

ART. 41 - AREE A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT PUBBLICHE E PRIVATE

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

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

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

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

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

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

Aree private per lo sport - maneggio:

Quest'area è da considerarsi a tutti gli effetti come zona a servizi privati di interesse pubblico in zona agricola. Vi sono ammesse solo funzioni strettamente legate all'attività di maneggio.

Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio d'uso in strutture accessorie all'attività di maneggio.

Al fine dello svolgimento dell'attività di maneggio è consentito realizzare nuovi fabbricati:

- per una superficie coperta massima di 1100 mq ad uso di strutture accessorie;
- per una superficie coperta massima di 1900 mq ad uso di paddock coperto.

Tutti gli interventi realizzati devono mantenere le caratteristiche tipologiche tipiche della zona agricola. Le recinzioni dovranno essere in legno preferibilmente castagno o altra essenza forte, anche i locali e le strutture coperte dovranno essere in legno, le coperture se realizzate in materiale impermeabile dovranno essere rivestite all'esterno con materiale vegetale o reti ombreggianti. Le strutture devono in ogni caso essere improntate alla massima semplicità e decoro. Sul fronte verso il Sito della Rete Natura 2000 dovranno essere realizzate opportune mitigazioni in modo da escludere effetti negativi significativi sul sito stesso.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Tutte le trasformazioni rispetto allo stato di fatto sono assoggettato alla stipula di un accordo pubblico-privato nel quale l'amministrazione valuterà il valore perequativo.

ART. 42 - STRUTTURE PER LA MOBILITÀ: STRADE, PERCORSI E AREE PER PARCHEGGI**Viabilità esistente e di progetto**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Percorsi ciclabili e pedonali

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

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

Parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui all'art. 17.

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

ART. 43 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

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

A - servizi tecnologici

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

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

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

Indice di edificabilità fondiaria: 2,5 mc/mq

Altezza edificabile (H) massima: ml 10

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

B - cimiteri

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

L'ampliamento dei cimiteri:

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

ART. 44 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla Lr 23/2003 e smi e quanto indicato nella delibera di Giunta 497/2005 Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), l.r. 23 ottobre 2003, n. 23). Vanno inoltre verificate le indicazioni riportate sul Prontuario per la qualità allegato al presente PI. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati o all'interno di aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO V - EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA****ART. 45 - AREA AGRICOLA**

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

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

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

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

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

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 77.

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

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

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.

ART. 46 - INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

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

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente

NORME TECNICHE OPERATIVE

compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;

- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

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

ART. 47 - AMBITI PER ATTIVITÀ INTEGRATIVE DELL'ECONOMIA AGRICOLA

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

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

ART. 48 - STRUTTURE AGRICOLA-PRODUTTIVE

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

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

Annessi rustici:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - altezza edificabile (H) massima - distanza dai confini - distanza da fabbricati di terzi | <ul style="list-style-type: none"> = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; = 10,00 ml. = 15,00 m (misura radiale), fatte salve ulteriori prescrizioni; |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

NORME TECNICHE OPERATIVE

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza edificabile (H) massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 15 m
- distanza da edifici residenziali di terzi = 20,00 ml (misura radiale)
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 10,00 (misura radiale) qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

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

ART. 49 - RICOVERI ATTREZZI

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricolo professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 50 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

ART. 50 - EDIFICABILITÀ RESIDENZIALE

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

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza edificabile (H) massima = 7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza da annesso rustico di terzi = 15,00 m (misura radiale)
- distanza da allevamenti aziendali (non intensivi) di terzi = 20,00 ml (misura radiale)

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume edificabile (V) massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc ai sensi dell'art. 44 comma 5 Lr 11/2004 ss.mm.ii. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.

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

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere

NORME TECNICHE OPERATIVE

corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

ART. 51 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

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

Per la determinazione della fascia di rispetto si fa riferimento all'art. 72 delle presenti norme.

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

ART. 52 - CONCIMAIE E VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5., dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

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

**ART. 53 - MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Ai sensi dell'art. 44 della Lr 11/2004 sono sempre consentiti, purché eseguiti nel mantenimento o ripristino integrale della tipologia delle zone agricole, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. di Volume edificabile (V) comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale. La possibilità di ampliamento fino a 800 mc di Volume edificabile (V) è da ritenersi riferita al fabbricato o parte del fabbricato interessata dal cambio d'uso.

Il PI individua con una specifica simbologia, gli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo il cui cambio d'uso interessa un volume

NORME TECNICHE OPERATIVE

superiore a 800 mc di Volume edificabile (V). In questo caso, le modalità sono riportate in una scheda normativa riferita al fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso.

Il "volume" riportato nelle schede si deve sempre intendere vuoto per pieno.

Il cambio d'uso, indipendentemente dal volume interessato, deve rispettare le seguenti regole:

- il cambio d'uso deve essere accompagnato da una relazione sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la non funzionalità del manufatto rispetto alle attività agricole;
- la trasformazione d'uso non può comportare la realizzazione di più di due unità edilizie, con riferimento ai fabbricati per i quali è consentito il cambio d'uso. Nel caso di più annessi compresi in un'unica scheda, il limite di due unità immobiliari è da riferirsi all'insieme degli annessi interessati dalla scheda e per i quali è ammesso il cambio d'uso. A garanzia del rispetto di tale limite e nel caso gli annessi interessati siano da riferirsi a più proprietà, al momento dell'intervento dovrà essere prodotta la dimostrazione del rispetto del limite e l'eventuale rinuncia alla trasformazione sottoscritta dal privato/i che non intenda dare seguito alla possibilità di cambio d'uso;
- anche se non precisato espressamente, gli edifici per i quali si ammette il cambio d'uso devono essere volumi edilizi. Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edifici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione;
- deve essere dimostrata la regolarità abilitativa degli edifici interessati, qualora fossero soggetti a provvedimenti legali, il recupero potrà avvenire solo alla conclusione di tali atti e alle eventuali condizioni da essi derivanti;
- se in aree soggette a vincoli o tutele dovranno essere acquisiti i pareri degli Enti competenti;
- gli interventi su edifici di cui all'art. 77 devono rispettare le indicazioni edilizie contenute nelle schede e, in ogni caso, devono essere coerenti con le preesistenze di pregio;
- gli interventi ammessi devono rispettare l'articolazione volumetrica e le modalità di aggregazione degli insediamenti agricoli preesistenti, con riferimento al sedime ed ai volumi degli edifici ed al loro rapporto con le aree scoperte. In ogni caso si deve fare riferimento alle norme del P.I. per gli interventi nelle aree agricole (Parte Terza del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale).
- l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI;

Per detti edifici nei casi in cui siano consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole, deve essere verificato che siano coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli

NORME TECNICHE OPERATIVE

artt. 44 e 45 della LR 11/'04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'art. 13 delle presenti norme.

ART. 54 - ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004 art. 44.

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

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

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

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

ART. 55 - IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti. Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici intensivi per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella Lr 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della Lr 11/04. Sono fatte salve in quanto prevalenti le norme e le prescrizioni di cui all'art. 78.

Le attività inerenti alla cinotecnica sono esercitate da imprenditori agricoli che potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate.

Gli impianti in cui si detengono cani e gatti dovranno rispettare le vigenti normative in materia igienico sanitaria.

ART. 56 - IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI

In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quelle individuate nella citata DGR .

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO VI - FASCE DI RISPETTO, VINCOLI****ART. 57 - VINCOLI E NORME DI TUTELA**

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

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

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

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

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

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

ART. 58 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ

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

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

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

ART. 59 - FASCE DI RISPETTO IDRAULICO E FASCE DI PROFONDITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

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

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

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dal Consorzio di Bonifica o dal Genio Civile competenti.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 60 - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)**

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino con delibera n°3/2012. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI.

ART. 61 - DEPURATORI

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

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

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

ART. 62 - POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE

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

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

ART. 63 - ELETTRODOTTI

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 64 - OLEODOTTI**

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

ART. 65 - CIMITERI

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

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

In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri

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

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

ART. 66 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

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

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

ART. 67 - VINCOLO SISMICO

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

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

ART. 68 - VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

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

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi

NORME TECNICHE OPERATIVE

progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'art. 12.

ART. 69 - VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RD N° 3267/1923

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

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

ART. 70 - AREE A VINCOLO AMBIENTALE

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

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

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

ART. 71 - VINCOLI MONUMENTALI

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

ART. 72 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

L'art. 44 della legge regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnico intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno del tessuto storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un tessuto storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

ART. 73 - GASDOTTO E FASCE DI RISPETTO

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni

NORME TECNICHE OPERATIVE

singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

ART. 74 - DISCARICHE

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

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

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

ART. 75 - CAVE

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

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c) e d) e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

ART. 76 - STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

All'interno del territorio comunale è presente uno stabilimento a rischio di incidente rilevante. L'involuppo delle aree di danno, determinato dai gestori dello stabilimento secondo quanto disposto al punto 7.1 del D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR). All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

All'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale.

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO VII - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO****ART. 77 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESTERNI AL TESSUTO STORICO**

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

Essi comprendono:

1. ville venete di interesse provinciale (recepite da PTCP, gli interventi ammessi sono descritti nella scheda specifica e, nei casi di vincolo di cui all'art. 71 ai relativi pareri);
2. ville venete di particolare interesse provinciale (recepite da PTCP, gli interventi ammessi sono descritti nella scheda specifica e, nei casi di vincolo di cui all'art. 71 ai relativi pareri);
3. edifici oggetto di tutela (con riferimento a scheda specifica) ;
4. edifici oggetto di tutela (sono assoggettati al Grado di intervento 4 di cui all'art. 25);

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

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

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

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

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

Recupero dei manufatti precari

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

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

limitazioni delle schede. In particolare è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi non più funzionali al fondo con le seguenti prescrizioni:

1. il cambio d'uso è soggetto all'applicazione dell'art. 13;
2. la trasformazione di un annesso in residenza preclude la realizzazione di nuovi annessi per la conduzione del fondo;
3. indipendentemente dall'entità dei volumi interessati dal cambio d'uso, non è possibile ricavare più di due unità immobiliari oltre a quelle già esistenti alla data di adozione del PI.
4. quando la scheda riporta come tipo di intervento la ristrutturazione si fa riferimento a quanto disposto dal DPR 380/2001, quando si indica la ristrutturazione con redistribuzione interna si deve intendere che la demolizione è esclusa;
5. sono fatte salve soluzioni diverse solo se soggette all'applicazione dell'art. 10.

ART. 78 - CONTESTI FIGURATIVI E CONI VISUALI

Il PI recepisce dal PTCP (art.46) e dal PAT i contesti figurativi delle ville di particolare interesse provinciale ed i relativi coni visuali. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.

All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico- agrario circostante;
- la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela.

All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi. Devono essere eliminate la cartellonistica pubblicitaria e prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.

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

All'interno dei contesti figurativi, ma al di fuori dell'area di tutela dei coni visuali (area individuata in cartografia ed estesa fino alla prima quinta architettonico-edilizia o edilizia) il PI sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con il contesto figurativo;

sono vietati gli interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso. Sono fatte salve, in quanto prevalenti, le ulteriori indicazioni contenute nell'articolo 46 del PTCP.

All'interno dell'area di tutela dei coni visuali entro i contesti figurativi e individuata in cartografia non è ammesso realizzare nuove costruzioni, ancorché in applicazione

NORME TECNICHE OPERATIVE

degli art. 44, 45 della LR 11/2004, e interporre ogni tipo di ostacolo che comprometta la percezione del bene tutelato (Villa veneta o sistema vegetazionale o veduta panoramica).

Le eventuali costruzioni e/o ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona potranno essere edificati fuori da tale area. In ogni caso tutte le trasformazioni dovranno essere valutate nell'intorno del contesto figurativo al fine di non pregiudicarlo con interventi che lo alterino in maniera negativa.

ART. 79 - AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI OGGETTO DI TUTELA ESTERNI AL TESSUTO STORICO

Il PI individua con apposita simbologia le aree di pertinenza delle ville di interesse provinciale, dei complessi monumentali e/o di interesse ambientale con l'obiettivo di salvaguardare il contesto di tali edifici.

Tali ambiti, indipendentemente dal tessuto a cui si sovrappongono, non concorrono alla formazione dell'indice di edificabilità.

Per gli edifici esistenti eventualmente compresi nell'area di pertinenza sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume, fatti salvo quanto previsto negli articoli 44 e 45 della Lr 11/04. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

All'interno delle aree di pertinenza sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Il recupero e la riqualificazione dei fabbricati oggetto di tutela deve comportare il contestuale risanamento delle aree strettamente pertinenti con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con l'impianto originario: è vietato l'impiego di materiali a gettata continua (asfalto, cemento).

ART. 80 - AMBITI DI MITIGAZIONE

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

ART. 81 - AMBITI DI CONSERVAZIONE AD ALTO VALORE PAESAGGISTICO

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

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

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

Sono favoriti gli interventi che sviluppano le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna.

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

All'interno di tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni fatta eccezione per quelle legate all'attività agricola. Ai fini della tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali, paesaggistiche e naturalistiche presenti la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola deve avvenire nel raggio di 50 metri rispetto ai fabbricati esistenti. Solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di intervenire in questo perimetro, saranno consentite soluzioni diverse scegliendo quella di minore impatto.

Sono fatti salvi i vincoli e le indicazioni di cui all'art. 78.

ART. 82 - ALBERATURE**Aree boscate golenali**

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

ART. 83 - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 84 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

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

ART. 85 - CONI VISUALI

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

Negli ambiti interessati dai coni visuali:

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 86 - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

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

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

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

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

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

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

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

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

Aree idonee

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

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

Aree idonee a condizione

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
D	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri / scadenti caratteri-stiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda sub-superficiale 	<p>accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali (platea o pali di fondazione) e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali</p> <p>sono esclusi gli interrati che comunichino direttamente con l'esterno</p> <p>sono sconsigliati gli interrati anche se accessibili dal fabbricato soprastante, in caso di realizzazione si dovrà porre elevata cura nella impermeabilizzazione della struttura stessa</p> <p>monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggettamento acqua in fase costruttiva</p> <p>attenzione al drenaggio della falda, possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini</p>
E	<ul style="list-style-type: none"> - buone / mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - area soggetta a fenomeni di esondazione - falda prof. compresa tra 2/4 m 	<p>indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno</p> <p>eventuali interrati, sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accessi dall'esterno (rampe)</p> <p>mitigazione del rischio idraulico preesistente (sistemazione e ampliamento della rete idrografica minore, sopraelevazione del p. campagna e conseguenti piani viari)</p>

NORME TECNICHE OPERATIVE

SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
F	<ul style="list-style-type: none"> - mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - area soggetta a fenomeni di esondazione - falda sub-superficiale 	<ul style="list-style-type: none"> - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali (platea o pali di fondazione) e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - sono esclusi gli interrati che comunichino direttamente con l'esterno - sono sconsigliati gli interrati anche se accessibili dal fabbricato soprastante, in caso di realizzazione si dovrà porre elevata cura nella impermeabilizzazione della struttura stessa - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggettamento acqua in fase costruttiva - attenzione al drenaggio della falda, possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini - mitigazione del rischio idraulico preesistente (sistemazione e ampliamento della rete idrografica minore, sopraelevazione del p. campagna e conseguenti piani viari)

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

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

Aree non idonee

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 87 - TUTELA DEI VALORI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI**

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

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

Zona di risorgiva

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

Risorgive

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

Nella Fascia di Protezione Primaria è vietato qualsiasi intervento che ne pregiudichi lo stato ottimale e l'I.F.R. (20 metri a partire dal ciglio superiore delle ripe).

In particolare sono vietati nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, o comunque atti a modificare lo stato dei luoghi e a depauperare il grado di naturalità, nonché le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi.

Non sono comunque ammessi i seguenti interventi:

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

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

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

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

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

Pozzi per attingimento acqua idropotabile (uso civile)

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

ART. 88 - CONTROLLO DI DISSESTO IDROGEOLOGICO E DELLA COMPATIBILITÀ IDRAULICA

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 89 - VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE APPROVATI IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO

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

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

ART. 90 - NORME DI SALVAGUARDIA

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

ART. 91 - REVOCA DEL PRG VIGENTE

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

ART. 92 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

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

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

NORME TECNICHE OPERATIVE**TITOLO IX - NORME SPECIFICHE PER GLI EDIFICI E LE AREE
COMPRESSE NEL TESSUTO STORICO****ART. 93 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SPECIALE**

Le prescrizioni contenute nelle tavole e la normativa speciale di cui ai seguenti articoli si applicano a tutte le aree ed edifici compresi negli ambiti identificati nelle planimetrie di PI come tessuto storico. Le norme contenute nel presente allegato, in caso di contrasto, prevalgono sul testo generale delle NTO. Per gli aspetti non esplicitamente trattati nel presente Allegato si fa riferimento alle NTO del PI e alla normativa vigente.

ART. 94 - ELABORATI E LORO CONTENUTI

Le prescrizioni e le indicazioni cartografiche citate nel precedente articolo sono contenute nelle planimetrie del tessuto storico.

Nelle Tavole sono individuate all'interno del tessuto storico le diverse tipologie di tessuto così identificate:

- A1 ambiti con prevalente presenza di unità edilizie storiche dove permangono i caratteri morfologici e edilizi, un impianto riconoscibile, spesso caratterizzate da edifici di pregio e dai relativi spazi di pertinenza;
- A2 ambiti caratterizzati da un fronte edilizio omogeneo, costituito da unità edilizie allineate lungo il fronte strada che presentano caratteristiche di impianto risalenti ai catasti e alle mappe storiche.
- A3 ambiti di edilizia residenziale recente caratterizzati da interventi di epoca recente di sostituzione dell'edificato antico con edilizia contemporanea;
- A4 ambiti di mediazione tra tessuto storico e zone agricole dove sono presenti sia elementi dell'edilizia urbana che testimonianze di edilizia rurale, caratterizzati dalla presenza di spazi liberi con caratteristiche agricole.

All'interno di ciascun ambito sono individuate le unità edilizie alle quali è stato assegnato un tipo di intervento tra quelli descritti al successivo art. 95.

Sono inoltre individuati gli elementi architettonici e morfologici rilevanti quali:

- Fronti da conservare
- Cancelli o recinzioni di pregio
- Muri di cinta
- Portali

Sempre nella cartografia di PI sono stati identificati gli spazi scoperti di pertinenza della residenza distinti in:

- Giardini non di pregio
- Orti
- Giardini di pregio
- Giardini da tutelare
- Cortili

Infine il PI classifica le funzioni pubbliche o di interesse pubblico e i relativi spazi di pertinenza e le aree destinate alla mobilità.

Sono inoltre individuati gli elementi puntuali che caratterizzano alcuni ambiti o testimoniano della storia e delle tradizioni sandricensi quali:

- Capitelli
- Nicchie
- Targhe
- Vere da pozzo

NORME TECNICHE OPERATIVE**ART. 95 - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per gli edifici compresi nel tessuto storico, sono quelli previsti dal DPR 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

Per i fabbricati vincolati nei casi in cui sia obbligatorio acquisire il parere della Soprintendenza quest'ultimo prevale rispetto alle indicazioni di piano.

Gli interventi ammessi corrispondono a quelli riportati nella Parte I, Titolo I, Capo I, art. 3 del DPR 380/2001, con le precisazioni che seguono.

- A. MANUTENZIONE ORDINARIA art. 3 comma 1 lett.a DPR 380/2001
- B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA art. 3 comma 1 lett.b DPR 380/2001
- C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO con le seguenti specificazioni:
 - C.1 RESTAURO: gli interventi sono conseguenti ad una lettura filologica del fabbricato, pertanto rispetto a quanto indicato nell'art. 3 comma 1 lett.c DPR 380/2001 sono esclusi interventi che non rispettino l'interpretazione delle forme e dei sistemi edilizi originari. Sono ammesse interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.
 - C.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3 comma 1 lett.c DPR 380/2001)
- D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con le seguenti specificazioni:
 - D.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE: gli interventi devono rispettare l'impianto morfologico e gli elementi di continuità con particolare riferimento ai prospetti principali, pertanto rispetto a quanto indicato nell'art. 3 comma 1 lett.d DPR 380/2001, dagli interventi ammessi è esclusa la demolizione completa dell'edificio e gli interventi che modifichino in modo non coerente con la tipologia del fabbricato e con il contesto i prospetti principali.
 - D.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3 comma 1 lett. d DPR 380/2001) nel rispetto del sedime originario dal quale potrà discostarsi per non più del 10% della superficie coperta.
- E. TUTTI GLI INTERVENTI: sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto del volume esistente, compresa anche la ricostruzione su un sedime diverso da quello esistente.
- F. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I.
- G. NUOVA COSTRUZIONE: interventi di nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti. Nelle tavole del PI sono riportate le sagome massime all'interno delle quali sono ammessi.
Si distingue in:
 - AMPLIAMENTO laterale o in profondità in adiacenza all'edificio esistente. Nelle tavole di PI è indicato con la lettere "A" il nuovo volume edificabile assentito e il numero di piani;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- SOPRAELEVAZIONE. Nelle tavole di PI è indicato con la lettera "S" il nuovo volume edificabile assentito e l'incremento di altezza o di numero di piani;
- NUOVA COSTRUZIONE ISOLATA Nelle tavole di PI è indicato con apposito retino e sagoma massima; è riportato il nuovo volume edificabile assentito e il numero di piani;
- INTERVENTO PUNTUALE DI RICOSTRUZIONE Nelle tavole di PI è indicato con la lettera "R" e con apposito retino di sagoma massima il nuovo volume edificabile assentito e il numero di piani. Questa indicazione è utilizzata nel caso in cui gli edifici esistenti non hanno il tipo di intervento indicato in quanto è ammessa la demolizione e la planimetria di PI riporta la sagoma del nuovo edificio in sostituzione di quelli in demolizione. Qualora non vi siano indicazioni, è da intendersi che il volume edificabile nuovo non può essere superiore a quello in demolizione.

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

ART. 96 - INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI (A)

Oltre a quanto indicato in modo puntuale per le diverse unità edilizie, il PI ripartisce i tessuti storici in ambiti individuati sulla base di caratteristiche morfologiche, edilizie, permanenza degli elementi urbanistici e architettonici storici, capacità di trasformazione. Le indicazioni riportate per gli Ambiti sono riferite ai progetti edilizi ammessi e agli eventuali comparti o piani attuativi che potranno essere realizzati al loro interno. In particolare gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti.

Ambiti A1

Sono gli ambiti che conservano le caratteristiche tipiche del tessuto storico sandricense con particolare riguardo al confronto con i catasti e le mappe storiche. Tutti gli interventi si attuano secondo criteri di tipo conservativo che non compromettano l'impianto morfologico.

Ambiti A2

Sono gli ambiti caratterizzati da un fronte edilizio omogeneo, costituito da unità edilizie allineate lungo il fronte strada che presentano caratteristiche di impianto risalenti ai catasti e alle mappe storiche.

Sono ammessi interventi di ricomposizione con demolizione e ricostruzione dei manufatti con tipi di intervento (art. 95) D2, E.

Le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con il tessuto, conservare i corridoi di cui all'art. 99 o prevedere misure di compensazione. Analogamente dovranno essere rispettati gli elementi di pregio presenti, anche quando non espressamente segnalati dal PI.

Ambiti A3

Sono gli ambiti che, pur essendo parte del tessuto storico per ragioni di carattere urbanistico, comprendono al loro interno edifici di edilizia residenziale caratterizzati da interventi di epoca recente di sostituzione dell'edificato antico con edilizia contemporanea.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Nel rispetto di quanto indicato per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti con tipi di intervento (art. 95) D2, E.

Oltre a quanto consentito all'art. 95, per gli edifici di grado D2 ed E sono ammessi ampliamenti con aumento del volume edificabile (V) del 20%, nel rispetto dei vincoli urbanistici e normativi e delle indicazioni puntuali riportate nelle planimetrie. Qualora gli interventi richiedano una previsione planivolumetrica, è sempre ammessa l'individuazione di comparto di cui all'art. 97.

Le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con il tessuto, conservare i corridoi di cui all'art. 99 o prevedere misure di compensazione. Analogamente dovranno essere rispettati gli elementi di pregio presenti, anche quando non espressamente segnalati dal PI.

Ambiti A4

Sono gli ambiti più esterni del tessuto storico che spesso arrivano fino alla zona agricola. Generalmente il tessuto è meno denso e la tipologia dei fabbricati è mista: parte urbana e parte rurale.

Oltre a quanto consentito all'art. 95, per gli edifici di grado D2 ed E sono ammessi interventi di ricomposizione con demolizione e ricostruzione dei manufatti con tipi di intervento (art. 25) D2, E.

Sono ammessi ampliamenti con aumento del volume edificabile (V) del 20%, nel rispetto dei vincoli urbanistici e normativi e delle indicazioni puntuali riportate nelle planimetrie.

Qualora gli interventi richiedano una previsione planivolumetrica, è sempre ammessa l'individuazione di comparto di cui all'art. 97.

Le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con il tessuto, conservare i corridoi di cui all'art. 99 o prevedere misure di compensazione. Analogamente dovranno essere rispettati gli elementi di pregio presenti, anche quando non espressamente segnalati dal PI.

Le schede d'ambito sono raccolte in uno specifico allegato alle presenti NTO

ART. 97 - COMPARTO URBANISTICO.

In attuazione dell'art. 21 della LR11/04 è sempre ammessa l'individuazione di un comparto urbanistico costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

Nelle tavole del PI sono stati delimitati alcuni comparti che rappresentano situazioni di particolare complessità o che comprendono tipologie edilizie (capannoni) o volumi particolarmente consistenti la cui trasformazione richiede un disegno urbanistico.

Nel caso di più proprietà interessate, il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

A meno di diverse disposizioni di carattere puntuale, è da intendersi che all'interno del comparto è ammesso il recupero dei volumi esistenti.

L'attuazione del comparto può avvenire anche per stralci.

ART. 98 - CRITERI DI PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE PER IL CORRETTO INSERIMENTO DEGLI INTERVENTI

Gli elementi in base ai quali valutare il corretto inserimento degli interventi nel contesto sono i seguenti:

- caratteristiche dell'area oggetto di intervento (morfologia, orientamento, accessibilità, relazioni al contorno);

NORME TECNICHE OPERATIVE

- caratteristiche del tessuto urbano circostante (rete viaria, dotazioni infrastrutturali, giaciture e allineamenti prevalenti);
- caratteri tipologici, architettonici e compositivi degli edifici storici contermini (rapporto tra pieni e vuoti, moduli base, e modalità di aggregazione);
- tecnologia costruttiva storica degli edifici storici contermini (materiali e modalità di posa in opera);
- fronti degli edifici storici contermini (altimetria e forometria);
- caratteri delle coperture storiche (tipologia e inclinazione);
- finiture esterne ed elementi decorativi ricorrenti (intonaci, rivestimenti, serramenti, modanature, decori, materiali e colori);
- elementi storici di delimitazione degli spazi privati.

L'ampiezza del contesto di riferimento ed il numero di elementi rispetto ai quali viene effettuata la valutazione sono determinati di volta in volta in funzione delle caratteristiche dell'intervento (ad esempio scala, rilevanza, finalità ed effetti).

Sono ammessi interventi innovativi nei seguenti casi:

- l'intervento presenta aspetti alternativi ed innovativi tali da arricchire il contesto ovvero migliorarne la situazione;
- il contesto è caratterizzato dalla predominanza di elementi incongrui tali da non rendere riconoscibili caratteri e valori meritevoli di rispetto;
- il contesto è caratterizzato dalla presenza diffusa di fenomeni di abbandono e degrado.

Nei casi di interventi che presentino aspetti alternativi ed innovativi l'interessato può richiedere una valutazione preventiva e comunque il professionista incaricato deve motivare adeguatamente la soluzione progettuale adottata riferendo dettagliatamente in merito al carattere innovativo della stessa ed al contributo migliorativo apportato al contesto.

Sono vietati gli interventi che propongono scelte stilistiche, soluzioni compositive o elementi architettonici con riferimento all'uso di citazioni o ripresa di stilemi falsi e fuori scala.

Compatibilmente con il tipo di intervento e con le altre indicazioni relative alle singole unità edilizie, è ammesso realizzare rivestimenti del paramento murario al fine di contenere il dispendio energetico purché non si alterino gli allineamenti obbligatori. In questo caso dovrà essere concordato l'utilizzo di suolo pubblico che potrà essere concesso a condizione che la sezione stradale che rimane libera sia di almeno m. 6,50, sia presente il marciapiede di almeno m. 1,50.

Prescrizioni particolari:

N° COMPARTO	
2	Il volume edificabile corrisponde al volume esistente aumentato del 20%. Dovrà essere contestualmente realizzato il percorso pedonale indicato in cartografia. Il tracciato è indicativo restando fermo l'obbligo di collegare tale percorso con quello pubblico esistente.
3	Il progetto dovrà prevedere la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico nella posizione indicata dal PI e della dimensione minima di mq.250. Tale superficie costituisce un minimo inderogabile indipendentemente dal volume interessato dal Comparto. Potrà essere utilizzata a compensazione dello standard dovuto che sarà calcolato sul volume effettivo.

NORME TECNICHE OPERATIVE

N° COMPARTO	
5	<p>La nuova costruzione indicata in cartografia non potrà avere altezza superiore all'edificio a cui si affianca e dovrà essere ricavato un percorso porticato su via S. Gaetano.</p> <p>Poiché in via S. Gaetano esiste già un parcheggio pubblico, non è necessario prevedere tali superfici all'interno del comparto.</p> <p>Le previsioni sono attuabili anche per singole Unità Minime di Intervento nel rispetto del disegno complessivo e dei reciproci diritti.</p>

ART. 99 - SPAZI SCOPERTI – PERTINENZE PRIVATE

Gli spazi scoperti presenti all'interno del tessuto storico sono identificabili nelle categorie di seguito elencate.

- Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono generalmente riferite e collegate all'unità edilizia. Qualora si tratti di **giardini di pregio** questi devono essere mantenuti e tutelati, in particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate: le documentazioni storiche le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto. Nel caso di intervento dovrà essere prodotta la documentazione sufficiente a comprendere le caratteristiche dello spazio e l'entità del progetto. Nel caso di **giardini da tutelare**, si intende tutelare l'area verde come componente dell'impianto morfologico rilevante nel tessuto edificato. Quindi, fatti salvi eventuali elementi arborei o manufatti di pregio, sono ammessi interventi di trasformazione purché venga mantenuta come prevalente la natura a verde dello spazio. Sono ammessi usi diversi: spazio pedonale o posto auto purché le superfici impermeabilizzate non superino il 10% dell'area verde esistente. Negli altri casi, **cortili, orti, campi o giardini non di pregio**, lo spazio scoperto deve essere riprogettato contestualmente all'unità edilizia in modo da conservare la relazione tipologica tra edificato e non. Sono ammessi interventi di rifacimento, ricomposizione dello spazio, diverso uso e diverso trattamento delle superfici, con riferimento ai caratteri tipici del tessuto storico. Deve essere mantenuta una superficie permeabile minima del 70% dell'area verde esistente, comunque previa verifica ed adeguamento delle modalità di smaltimento delle acque meteoriche.
- **Corridoi verdi di percezione.** Vanno generalmente salvaguardati in quanto costituiscono pause nell'edificato, contribuiscono a meglio definirne i perimetri e nel contempo aprono punti di vista sul paesaggio circostante da compendi non edificati che mediano il rapporto tra nuclei storici ed edilizia residenziale recente. Vanno mantenuti liberi da edificazioni.

In ogni caso gli interventi dovranno rispettare il principio di invarianza idraulica e le prescrizioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica.

L'area contrassegnata da "prescrizione di uso pubblico", individuata in tavola con apposito simbolo, prevede la possibilità di demolizione della mura perimetrale subordinata alla destinazione d'uso pubblico dell'area racchiusa dalla mura stessa. La destinazione all'uso pubblico avverrà in fase di attuazione dell'intervento edilizio

NORME TECNICHE OPERATIVE

con apposito atto/convenzione il quale stabilirà che la cura, la manutenzione e gli oneri diversi per la conservazione e la sorveglianza dell'area resteranno a carico dei privati.

ART. 100 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI E DA CONSOLIDARE

Nelle tavole sono evidenziati i fronti continui che caratterizzano il tessuto storico in particolare lungo le vie principali. La costruzione lungo strada e le tipologie edilizie in cortina sono considerati caratteri morfologici rilevanti e da valorizzare. Questa indicazione prevale sulle prescrizioni relative a distanza dalle strade e comporta la possibilità di costruire anche a confine nel caso si tratti di pareti cieche in quanto costituisce previsione planivolumetrica di Piano. Nelle tavole riportati rispettivamente:

- gli **allineamenti da rispettare** che corrispondono a quelli esistenti da confermare. In questi casi, indipendentemente dal tipo di intervento ammesso sulla singola unità edilizia, questi dovranno essere mantenuti;
- gli **allineamenti da consolidare** che corrispondono agli isolati dove la cortina edilizia è più frammentata, ma comunque è leggibile un allineamento che è opportuno sia mantenuto e rafforzato per ragioni di valorizzazione dell'impianto. In questi casi, quando per l'unità edilizia sono previsti interventi che consentono anche lo spostamento di volume si dovrà verificare in primo luogo la possibilità di realizzare in tutto o in parte il nuovo volume ai fini di dare continuità al fronte.

ART. 101 - ELEMENTI PUNTUALI

Gli elementi puntuali sono identificati nelle planimetrie di PI. Tali elementi vanno conservati, recuperati se degradati, mantenuti in sito qualora sia quello originario; nel caso siano stati spostati, e sempre che sia possibile, vanno riposizionati in sito. Gli elementi puntuali di pregio rappresentano elementi caratterizzanti il contesto storico dei centri e pertanto gli interventi ammessi sono quelli alle lettere A, B e C del precedente art. 95.

Anche quando non specificamente identificati dal PI gli elementi puntuali costituiscono un apparato importante per la qualificazione del tessuto storico e vanno quindi conservati.

I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione e simili, anche quando non specificamente identificati nella cartografia di PI, vanno rigorosamente conservati in sito e sono assoggettati a restauro e a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.

ART. 102 - SISTEMI LINEARI DA CONSERVARE

Nelle tavole di piano sono riportati con apposita simbologia i **fronti** che vanno conservati nel senso che, indipendentemente dal tipo di intervento ammesso per l'unità edilizia, si applicano per i soli fronti gli interventi di cui alla lettera C dell'art. 95.

Sono fronti da conservare i prospetti degli edifici di valore storico, monumentale o testimoniale.

Sono indicati come fronti da conservare anche i prospetti di edifici appartenenti al tessuto storico non di particolare pregio, ma uniformi e continui, spesso caratterizzati da una sequenza omogenea di unità edilizie a schiera lungo strada. L'obiettivo è quello di mantenere tale caratteristica, quindi sulla base del tipo di

NORME TECNICHE OPERATIVE

intervento ammesso, dovranno essere valorizzati gli elementi di continuità preservandoli quando già esistenti ed adeguando i prospetti qualora mancanti.

I **muri di recinzione** costituiscono un elemento compositivo tipico del tessuto storico di Sandrigo, spesso si sostituiscono ai fronti edilizi per delimitare gli spazi e sottolineare i percorsi. Per questa ragione essi, rilevati o meno nelle cartografie di PI, vanno conservati.

Nel caso siano realizzati con materiali tradizionali la conservazione non riguarderà solo l'impianto urbano, ma anche le componenti fisiche. E' ammessa l'apertura di varchi sui muri di recinzione in sasso o pietra solo se sia dimostrata l'impossibilità di accessi alternativi ad un fondo o ad un edificio. Nel caso sia previsto un cancello di chiusura questo dovrà essere cieco e posizionato sul filo del muro originario.

Nel caso siano stati ricostruiti o siano recenti è importante che ne venga mantenuta la presenza, mentre l'aspetto fisico può anche essere modificato, possono essere rifatti e vanno anche reintegrati e prolungati per le parti mancanti.

Le aperture sopra descritte saranno ammesse purché siano salvaguardati l'interesse e la sicurezza pubblica.

I percorsi, i tracciati viari e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio, anche quando non specificamente identificati in cartografia di PI, vanno mantenuti, recuperati e valorizzati. Laddove ciò non sia possibile ed esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono comunque uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

ART. 103 - RECUPERO DEI MANUFATTI DI PERTINENZA

Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/architettonico/ambientale gli interventi ammessi sono:

- la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei importanti eventualmente esistenti.

Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
- in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi
- possibilità di ricavare posti auto con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente. La superficie coperta non potrà essere superiore a 30 mq, l'altezza al colmo non potrà superare 3 metri, il volume edificabile non potrà essere superiore a quanto demolito.

Il recupero dei manufatti non potrà comunque interferire con i fronti da conservare di cui all'art. 102; nel caso di edifici di pregio storico con una configurazione formale integra o comunque chiaramente leggibile, il volume non dovrà interferire con l'edificio originario. Dovranno quindi essere verificate le seguenti ipotesi:

- collocare il volume in posizione defilata,
- collocare il volume in adiacenza ma differenziandosi per uso dei materiali
- segnare un momento di continuità tra edificio originale e nuovo pur utilizzando materiali e forme analoghi.

La preferenza tra le diverse opzioni sarà attribuita alla soluzione meno invasiva per l'edificio storico e per il relativo spazio di pertinenza.

Limitatamente agli ambiti A4, è ammessa la costruzione di volumi accessori destinati a deposito o legnaia realizzati con materiali leggeri qualora si disponga di un lotto di almeno 3000 mq (comprese eventuali aree agricole adiacenti) e con le seguenti prescrizioni:

- i nuovi volumi potranno avere una superficie coperta massima di mq. 5 ed un'altezza edificabile massima di m. 2,20;
- dovranno essere adiacenti ad un edificio in muratura esistente con esclusione degli edifici dei fronti vincolati,
- dovrà essere dimostrato che il nuovo volume ha una pertinenza destinata a giardino di almeno mq.1000;
- non dovranno essere presenti all'interno dell'ambito altri annessi, edifici accessori, superfetazioni e simili;
- i nuovi volumi non potranno in ogni caso essere convertiti ad uso residenziale.

ART. 104 - INTERRATI

I locali sotterranei potranno essere localizzati sia nell'area compresa nella proiezione orizzontale dell'edificio di pertinenza; sia nell'area di pertinenza nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 99; in questo caso essi dovranno essere completamente interrati e ricoperti con uno strato di terra di spessore non inferiore a metri 0,50 e con il livello superiore situato ad una quota pari a quella del terreno circostante. La copertura di detti locali non potrà superare il 60% della superficie scoperta di pertinenza dell'edificio. Non sono ammesse rampe per l'accesso ai locali interrati.

**ART. 105 - PRIORITÀ DEGLI INTERVENTI AMMESSI
E DELLE PRESCRIZIONI**

Nel caso una unità edilizia sia soggetta a diverse norme di tutela di cui al presente Titolo, gli interventi ammessi per l'unità interessata sono definiti ed applicati nel rispetto delle priorità di cui alla seguente tabella:

NORME TECNICHE OPERATIVE

TIPI DI INTERVENTO		AMBITO DI APPARTENENZA	FRONTI DA CONSERVARE	ALLINEAMENTI DA RISPETTARE	ALLINEAMENTI DA CONSOLIDARE	GIARDINO DI PREGIO	GIARDINO DA TUTELARE	GIARDINO NON DI PREGIO
C1	RESTAURO	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento
C2	RISANAMENTO CONSERVATIVO	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento	Prevale il tipo di intervento
D1	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE	Prevale il tipo di intervento	Prevale la conservazione dei fronti	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale il tipo di intervento	Prevale la tutela del giardino	Prevale il tipo di intervento nel rispetto dell'impermeabilizzazione massima del 10%	Prevale il tipo di intervento nel rispetto della superficie permeabile minima del 70%
D2	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	Prevale quanto indicato per l'Ambito	Prevale la conservazione dei fronti	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale la tutela del giardino	Prevale il tipo di intervento nel rispetto dell'impermeabilizzazione massima del 10%	Prevale il tipo di intervento nel rispetto della superficie permeabile minima del 70%
E	TUTTI GLI INTERVENTI	Prevale quanto indicato per l'Ambito	Prevale il tipo di intervento	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale la tutela del giardino	Prevale il tipo di intervento nel rispetto dell'impermeabilizzazione massima del 10%	Prevale il tipo di intervento nel rispetto della superficie permeabile minima del 70%
G	NUOVA COSTRUZIONE	Prevale quanto indicato per l'Ambito		Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale la tutela del giardino	Prevale il tipo di intervento nel rispetto dell'impermeabilizzazione massima del 10%	Prevale il tipo di intervento nel rispetto della superficie permeabile minima del 70%
H	AMPLIAMENTO	Prevale quanto indicato per l'Ambito	Prevale la conservazione dei fronti	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale il rispetto dell'allineamento	Prevale la tutela del giardino	Prevale il tipo di intervento nel rispetto dell'impermeabilizzazione massima del 10%	Prevale il tipo di intervento nel rispetto della superficie permeabile minima del 70%

ART. 106 - AMBITO DI VARIABILITÀ DELLE NORME

I PUA possono essere estesi a qualunque parte del Tessuto Storico o a parti omogenee di esso, previa individuazione degli ambiti di intervento da parte del Consiglio Comunale.