

COMUNE DI MASSANZAGO

Variante IV al Piano degli interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZONE ED AREE

luglio 2018

d-recta
urban management
d-recta srl -via ferrovia 28
31020 San Fior [Treviso]
Tel.0438 1710037 fax0438 1710109
C.F. e P.IVA 03396970265

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 4

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente 4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I. 4
ART. 3 - Elaborati del P.I. 4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale 5
ART. 5 - Attuazione del P.I. 6
ART. 6 - Interventi diretti 6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A. 6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico 7
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati 7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) 7
ART. 11 - Credito edilizio 8
ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale 9
ART. 13 - Destinazioni d'uso 9
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali 10
ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi 11
ART. 16 - Parametri edilizi 11
ART. 17 - Disposizioni per le distanze 14
ART. 18 - Opere di urbanizzazione 15
ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente 16
ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere 17
ART. 21 - Deroghe 17

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 18

ART. 22 - Vincoli 18
ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali 18
ART. 24 - Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008 18
ART. 25 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 parte III – Corsi d'Acqua 18
ART. 26 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 art.142 lett. m – Zone di interesse archeologico 18
ART. 27 - Ambiti Naturalistici di Livello Regionale 19
ART. 28 - Agro Centuriato – Cardi e Decumani 19
ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934 19
ART. 30 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992 19
ART. 31 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 21
ART. 32 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico 21
ART. 33 - Allevamenti zootecnici intensivi e impianti di biogas/Fasce di rispetto L.R. 11/2004 22

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA 23

ART. 34 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici 23
ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico 24
ART. 36 - Tutela idraulica 25

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO 29

ART. 37 - Corsi d'acqua 29
ART. 38 - Ambiti agricoli di tutela 29
ART. 39 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo, sistema delle siepi e alberature e filari alberati ad alto fusto 29
ART. 40 - Tutela della vegetazione in ambito urbano 30
ART. 41 - Verde privato di tutela 30
ART. 42 - Coni visuali significativi 30

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO 31

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA 31

ART. 43 - Zone "A" 31
ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale 31
ART. 45 - Classificazione degli Edifici 32
ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale 33
ART. 47 - Norme generali per gli interventi 37
ART. 48 - Fronti edilizi 38
ART. 49 - Elementi e manufatti caratterizzanti 39
ART. 50 - Piazza/Spazio da riprogettare 39
ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori 41

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE 42

ART. 52 - Zone "B", "C1" 42
ART. 53 - Zone "C1.1" 42
ART. 54 - Zone "C2" 43
ART. 55 - Zone "C2 – Perequate (PRG previgente)" 44

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 45

ART. 56 - Zone "D" 45
ART. 57 - Attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria 45
ART. 58 - Attività soggette a variante di cui al D.P.R. 447/1998 – D.P.R. 160/2010 45
ART. 59 - Attività e impianti di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005 45

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO 46

ART. 60 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola 46
ART. 61 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola 47
ART. 62 - Serre e vivai 47
ART. 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo 47
ART. 64 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili 48
ART. 65 - Allevamenti zootecnici intensivi 48
ART. 66 - Allevamenti zootecnici di carattere familiare 49
ART. 67 - Allevamenti zootecnici non intensivi 49
ART. 68 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche 50

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI **51**

ART. 69 - Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD 51
ART. 70 - Cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche “F1” e “F2” 52
ART. 71 - Attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo - “F3” 52

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE **53**

ART. 72 - Strade esistenti e programmate 53
ART. 73 - Percorsi pedonali e ciclabili 53

ALLEGATI: REPERTORIO NORMATIVO E REGISTRO CREDITI EDILIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Massanzago si articola in Piano di Assetto del Territorio, approvato con D.G.P. N°165 del 28/06/2012 e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)., il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P) Provinciale di Padova, il Piano di Assetto del Territorio e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.

ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
   - salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
   - incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
   - riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
   - riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatesi lungo i principali assi stradali;
   - soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione
   - assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.
4. Il P.I. recepisce la suddivisone dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.

ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
   - Elaborati descrittivi:
     - Relazione Programmatica
     - Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree
     - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
     - Prontuario per la realizzazione delle siepi rurali
   - Elaborati grafici:
     - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°1 - scala 1:5.000;
     - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°5 - scala 1:2.000;
       - TAV. 2.a Zone Significative – Massanzago Nord;
       - TAV. 2.b Zone Significative – Massanzago-Sandono;
       - TAV. 2.c Zone Significative – Massanzago Sud;
       - TAV. 2.d Zone Significative – Zeminiana;

- TAV. 2.e Zone Significative – Zeminiana Sud;
- Tav.3 “Centro Storico”, fogli n°1 – scala 1:2.000
- Tav.4 “Rete delle siepi rurali”, fogli n°1 – scala 1:5.000
- Tav. 5 “Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto”, fogli n°1 – scala 1:5.000

- Schedature:
  - Schede puntuali delle C2 Perequate (PRG previgente)
  - Schede delle di attività produttive in zona impropria (D.G.R. n. 3306 del 05.09.1990; D.G.R. n. 3343 del 15.09.1998; D.G.R. n. 3252 del 15.10.2004)
  - Schede di intervento zone D (PRG previgente)
  - Schede dei fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola (D.G.R. n. 2113 del 11.07.2003);
  - Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola
  - Schede degli allevamenti zootecnici intensivi
  - Accordo pubblico privato (DCC n.5 del 21.01.2013)
  - Accordo pubblico privato (DCC n.52 del 23.10.2013)
- Elaborati di valutazione:
  - Studio di Compatibilità Idraulica
- Elaborati informatici:
  - Banca dati alfanumerica e vettoriale

2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
   - fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
   - tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
   - il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
   - fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed elementi di rilievo:
   - la struttura storica che comprende la zona “A” e, all'interno e all'esterno della stessa, le Unità Edilizie di valore culturale;
   - la struttura insediativa residenziale, che comprende:
     - le Zone “A”
     - le Zone “B”;
     - le Zone “C1”;
     - le Zone “C1.1”;
     - le Zone “C2”;
     - le Zone “C2 – perequate (PRG previgente)”
   - la struttura produttiva, commerciale, direzionale e agro-industriale costituita dalle Zone “D”;

- le aree oggetto o da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo “P.U.A.”;
- la struttura agricola rurale zona “E”;
- le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico;
- le aree per cimiteri “e attrezzature tecnologiche “F1” e “F2”;
- le zone per attività ricettive, sportive e ricreative di interesse collettivo private “F3”;
- le aree destinate alla mobilità, che comprendono le strade esistenti e programmate e la rete di percorsi ciclabili

2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche;
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione all’art.16.

ART. 5 - Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
   - interventi diretti pubblici e privati;
   - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
2. Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all’interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati.

ART. 6 - Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
   - attività edilizia libera;
   - attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
   - quelli sul patrimonio edilizio esistente;
   - nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
   - Piano Urbanistico Attuativo;
   - “progetto di coordinamento urbanistico”;
   - progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 1.800 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.;

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
   - ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura “P.U.A. Obbligatorio”;
   - superiori ai limiti volumetrici e dimensionali di cui all'art.6 o per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. L'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora non sia esteso all'intera zona o area il P.U.A. deve essere inquadrato in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
   - la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;

- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

4. Nelle aree soggette a P.U.A. sono consentiti anche in assenza di piano:
   - per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art.45;
   - per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. Il progetto di coordinamento urbanistico:
   - è volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento;
   - non è sostitutivo del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
   - può essere attuato per stralci funzionali;
   - può essere redatto per iniziativa pubblica o privata.
2. Sono sottoposti obbligatoriamente a progetto di coordinamento urbanistico, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale:
   - zone o aree la cui attuazione è subordinata a P.U.A. per le quali non si provveda ad un unico P.U.A. esteso all'intera zona o area;
   - ambiti specificatamente individuati dal P.I.
   - ambiti definiti mediante provvedimento del Comune che stabilisca contestualmente gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto necessari.
3. Il Consiglio Comunale, sulla base del progetto di coordinamento urbanistico individua gli ambiti dei P.U.A., in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e la realizzazione delle aree a standard.

ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il presente P.I. individua le aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 che l'Amministrazione ha inteso assumere con il P.I. approvato con D.C.C. n. 5 del 21.01.2013 e con il P.I. approvato con D.C.C. n.52 del 23.10.2013.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..
3. La mancata attuazione nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I, e degli eventuali criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro con limite massimo del 10% funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I..
4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.15 delle presenti Norme Tecniche Operative.
5. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportati nel Repertorio Normativo.
6. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
7. La viabilità pubblica di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata nel rispetto del codice della strada.

8. Le aree verdi da computare a standard primario devono avere dimensioni adeguate. Non verranno in tal senso considerate le aiuole spartitraffico, quelle di separazione tra le strade ed i marciapiedi, le porzioni centrali di rotatorie ed altro che per dimensione e posizionamento non consentono di essere attrezzate/arredate/piantumate/utilizzate in funzione all'uso cui saranno destinate. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.
9. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
    - 75% delle aree a standard per la residenza;
    - 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della L.R.15/04;
    - 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;
10. Le aree a standard primario e le altre aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.
11. Le aree a standard secondario, specificatamente individuate dal P.I., qualora comprese all'interno della delimitazione d'ambito dello strumento urbanistico attuativo, vanno cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
12. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
13. Il Comune può ridefinirne le quantità di cui al precedente punto 9 in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.
14. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

    Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato; è comunque consentito:
    - applicare la normativa di cui all'art.19;
    - adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

    Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

ART. 11 - Credito edilizio

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
    - demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
    - miglioramento della qualità urbana;
    - riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
    - cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. Il Consiglio Comunale con apposita variante al PI:
    - definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
    - determina l'entità del credito, applicando al volume edilizio rilevato o alle superfici attrezzate e cedute dei coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
        - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
        - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione o trasformazione degli immobili;
    - può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio;

- si esprime sulle proposte presentate dai soggetti interessati.

4. L'individuazione degli interventi avviene attraverso la presentazione di una scheda progettuale.
5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
6. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
   - zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
   - P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
7. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante, superficie coperta, o superfici di zona di cui all'art.6, Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a P.U.A.. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, e nel rispetto dei criteri di progettazione di cui all'articolo precedente, nel caso di P.U.A., raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard richiesto.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del 30% calcolata rispetto all'indice di zona complessivo.
4. L'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del P.I..
5. L'applicazione dei commi da 1 a 3 è riservata all'esecuzione di interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni all'interno di tutte le zone o aree escluse le zone "A" ed "E".

ART. 13 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Nelle zone "A" "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenza;
   - attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi classificabili come esercizi di vicinato, magazzini, depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), laboratori per l'artigianato di produzione, di servizio e artistico, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, banche, uffici, studi professionali, agenzie, cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ogni tipo, edifici sportivi ecc.
   - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
   - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
   - tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" e "C":

- attività industriali e artigianali non compatibili con la residenza;
- stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
- magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
- nuove discoteche, sale da ballo, sala giochi, night club, lap dance, ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

4. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come indicate nel Repertorio Normativo per le singole zone:
   - artigianale,
   - industriale,
   - agro-industriale;
   - commerciale;
   - direzionale;
   - turistico ricettive
5. Nelle zone "D" sono escluse:
   - le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio del custude, secondo quanto indicato dall'art.57
   - le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili, sono invece esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", "C2" per le destinazioni commerciali o direzionali aperte al pubblico, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
3. Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 coperto di dimensione non inferiore a 15 mq. Il primo posto auto pertinenziale, per i primi 15 mq. e per una altezza media di 2,70 m, è in ogni caso escluso dal computo del volume urbanistico, ma concorre al calcolo degli oneri.
4. Nel caso di ristrutturazioni, con aumento delle unità abitative, a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio, nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia, entro un raggio di m.150 dall'intervento in progetto.
5. Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
7. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree.
8. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio d'uso dovrà essere garantita, fatte salve

differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:

- 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento il ricavo dell'area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari;
- un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere;
- 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno;
- 10% della superficie fondiaria destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico.

9. Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate dal privato, valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 e al comma 6 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostituiva.
10. Nelle altre zone, con esclusione della zona E, la monetizzazione è consentita solo per le aree a parcheggio destinate/da destinarsi ad uso pubblico;

ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi

1. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
    - volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
    - superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
    - superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
2. Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:
    - servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
        - relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
        - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
        - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
        - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
    - servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.
3. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
4. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
5. 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 di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.
6. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
7. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

ART. 16 - Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi.

*Superficie utile abitabile (su): a*i sensi della L. n. 457/1978 è la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre (D.M. LL.PP. 9 Aprile 1990, art.1).

Superficie non residenziale (snr): è la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori, misurata con i criteri della precedente Su. Essa concerne:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
- androni d'ingresso e porticati liberi di uso privati;
- logge e balconi;

Superficie complessiva (sc): per superficie complessiva Sc s'intende la "superficie utile abitabile" (Su), aumentata del 60% della "superficie netta non residenziale" (Snr): Sc= Su + 60% Snr

Superficie lorda: Superficie misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale ecc.)

Volume: è il prodotto della superficie utile (S.U.) dei vari piani anche parzialmente fuori terra, al netto dei muri esterni e dei divisori, per le rispettive altezze al netto dello spessore dei solai. Sono esclusi dal computo dei volumi:

- le logge con aggetto non superiore a ml 1,50,
- i volumi tecnici al di sopra delle linee di gronda;
- i sottotetti: non praticabili e privi di collegamento verticale con il piano inferiore ovvero con altezza media inferiore a m.1,80;
- i portici ed i passaggi di uso pubblico;
- i camini e gli abbaini;
- le pensiline e le tettoie;
- i portici di pertinenza dell'abitazione ovvero aperti almeno su due lati;
- i pergolati e i gazebo;
- il posto auto per i primi 15 mq, per un'altezza media fino a 2,70m, purché sia realizzato conformemente alle disposizioni di cui all'art. 14 e l'edificio non preveda locali interrati. Comunque il posto auto concorre al calcolo degli oneri;
- le scale esterne scoperte o le scale aperte su almeno tre lati;
- il vano scale degli edifici condominiali;
- i modesti manufatti amovibili in legno o similare aventi una superficie non superiore a 8,00 mq. e altezza media non superiore a 2,20 m.;

Eventuali successive modifiche agli elementi sopra elencati e alle loro caratteristiche devono rispettare comunque la densità di zona.

Volumi tecnici: sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto all'interno dell'edificio; quali i volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, e simili. Non costituiscono volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, e simili.

Superficie territoriale (St): per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di densità territoriale (It), si

intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria, nonché di eventuali aree di rispetto. In essa non vanno comprese le aree destinate dal P.I. a standard secondario.

*Superficie fondiaria (Sf): p*er superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dallo strumento urbanistico generale. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento e/o la nuova costruzione di opere pubbliche non previste dal P.I. non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

Densità territoriale (It): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mc/mq.

Densità fondiaria (If): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria (Sf), ed è espresso in mc/mq.

Superficie coperta (Sc): è' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m. 1,50, delle scale aperte e scoperte, ma compresi i portici delimitati da pilastrature indipendentemente dalle loro dimensioni.

Percentuale area coperta: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto.

Altezza massima degli edifici: è la distanza tra l'incrocio del piano dell'intradosso del più alto soffitto orizzontale/inclinato e il piano di facciata e la quota "00" così determinata in relazione all'urbanizzazione circostante:

- nelle aree con opere di urbanizzazione definite, corrispondente alla quota marciapiede/strada;
- in assenza di tali opere e nelle aree con urbanizzazione non definita, corrispondente alla quota del piano campagna aumentata di 50cm.;

Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza urbanistica è la distanza tra la quota "00" e l'altezza del fronte del fabbricato.

Altezza di ciascun fronte del fabbricato: ai fini del rispetto dei distacchi dai confini, dalla strada, dagli spazi pubblici e tra fabbricati, l'altezza massima delle fronti è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale (per un fronte verso strada) e del piano di campagna (per le altre fronti) e l'altezza massima del piano di facciata, comprensivo di ogni suo elemento, salvo altezze maggiori per motivate esigenze produttive.

L'altezza dei volumi tecnici emergenti dalla copertura viene comunque considerata nella misurazione della distanza minima dalle strade, dai confini e tra edifici.

Distanze dai confini (dc): è' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato. Tale distacco non viene in predicato nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto.

È ammessa su parere della C.E. la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire.

Distanze tra fabbricati (df): è' la distanza minima misurata sul piano orizzontale ed in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto.

Distanza dalle strade (ds): è' la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie coperta del nuovo fabbricato.

Numero dei piani: è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm.80

ART. 17 - Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

   Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.
2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
   - tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
   - qualora una sola parete sia finestrata, per la parte prospiciente l'apertura, non deve essere inferiore a m. 10;
   - qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
   - di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca limitatamente alla parte sovrapponibile;
   - nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
   - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.5
4. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
5. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio ad esclusione della zona "A" e delle "Unità edilizie di valore culturale", la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
   - alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10, qualora le finestre riguardino locali abitabili;
   - a m 5 in ogni altro caso.

   Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.
6. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
   - m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5;
   - m 7,50, per le altre strade

   II Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito
7. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

   La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta qualora vi sia un atto di asservimento urbanistico dei

proprietari confinanti.

8. La distanza dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare 'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.
9. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
10. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici esistenti salvi i diritti di terzi.
11. I porcili, le stalle, le concimaie e gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi, fatte salve differenti distanze previste da disposizioni di legge e/o prescritte da Enti, devono rispettare le seguenti distanze minime:
    - dalle strade: m 40,00;
    - dai confini: m 20,00. È ammessa la costruzione a confine in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo tra i confinanti;
    - dai fabbricati residenziali: m 30,00
    - da edifici esistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto.
12. La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada. Non sussiste l'obbligo del rispetto della distanza minima, salva diversa specifica disposizione delle presenti norme di attuazione, dalle strade private non gravate da servitù di uso pubblico. Resta comunque la facoltà del Sindaco (sentita la C.E.) di imporre un diverso allineamento in conformità alla situazione esistente in loco.

ART. 18 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N°828 del 21/03/2006 sono così elencate:
    - strade residenziali;
    - spazi di sosta e di parcheggio;
    - fognature duali (salvo diversa specificazione);
    - rete idrica di adduzione;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
    - raccordi e svincoli stradali;
    - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
    - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;

- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
   - asili nido e scuole materne;
   - scuole dell'obbligo;
   - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
   - mercati di quartiere;
   - delegazioni comunali;
   - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
   - impianti sportivi di quartiere;
   - aree verdi di quartiere;
   - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.
6. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, i ragione dei seguenti criteri:
   - in funzione della realtà territoriale comunale;
   - dimensione degli insediamenti urbani;
   - esigenze della collettività.
7. L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.
8. Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo.
9. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana e delle infrastrutture per un importo equivalente.

ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, in tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.:
   - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
   - gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;
   - il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Oltre agli interventi di cui sopra, con esclusione della zona "A", delle Unità Edilizie di valore culturale e delle zone "D" e "E", sono consentiti anche in presenza di saturazione della densità di zona gli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.I., alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento residenziale è concesso per una sola volta mediante impegnativa unilaterale registrata, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni unità abitativa esistente senza aumento del numero delle unità abitative;
- non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14;
- edifici o parti di edificio con utilizzazione diversa dalla residenza, nella misura non superiore a mq 50 (cinquanta) della superficie utile di pavimento mediante impegnativa unilaterale registrata.

4. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:
   - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
   - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
   - integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
   - registrazione di una convenzione/impegnativa unilaterale nella quale si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
5. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
   - in adiacenza all'abitazione principale esistente;
   - in prossimità all'abitazione principale esistente.

   Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per l'altezza media interna.
6. Nelle zone diverse dalla zona “A”, dalla zona “C1.1”, dalla zona “D” e dalla zona “E”, la modifica delle utilizzazioni in atto relativamente a edifici esistenti (regolarmente assentiti) verso la destinazione d'uso residenziale è ammessa nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.I. della disciplina specifica prevista dalla zona, contestualmente alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza.
7. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescriva il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, dell’Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

   Ogni altro tipo di ampliamento essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale di cui agli artt. 57-58.

   Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di cui al comma 1, punto a).
8. Gli interventi di ampliamento per edifici che abbiano già raggiunto il limite di utilizzo urbanistico della zona sulla quale insistono rientrano nella quantità massima consentita, se superiore, ai sensi dei provvedimenti nazionali e regionali .
9. Ai sensi del R.D. 368/1904, art 133, “fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione 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 fuorchè alle distanze stabilite”. Le distanze di cui trattasi sono quelli dagli scoli di bonifica ovvero quelle di cui al successivo art. 31 delle presenti NTO.

ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I.
2. Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri e la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie, nonché dei parcheggi pertinenziali.

   Qualora gli immobili ristrutturabili, ovvero le volumetrie recuperabili, superino le volumetrie massime consentite per intervento diretto di cui all'art.6, sull'istanza si esprime il Consiglio Comunale, che provvede all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il recupero e il cambio di destinazione d’uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza.
3. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la

dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico secondo quanto previsto degli artt. 13 – 14 delle presenti NTO.

ART. 21 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 22 - Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.

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

ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Nell'ambito dell'area oggetto di vincolo è vietata l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.
4. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero.

ART. 24 - Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

ART. 25 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 parte III – Corsi d'Acqua

1. Il P.I. individua i seguenti corsi d'acqua di cui all'art. 142 lett. c) del D.Lgs 22.01.2004 n.42: Muson Vecchio, Scolo Fossalta, Marzenego, Rio Storto.
2. Gli interventi ammessi in tali aree dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio

ART. 26 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 art.142 lett. m – Zone di interesse archeologico

1. Si richiama l'applicazione, in tutto il territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, degli art. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativamente all'esecuzione di indagini geologiche preventive. Gli interventi che ricadono all'interno dei siti descritti nella Carta Archeologica del Veneto e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.

ART. 27 - Ambiti Naturalistici di Livello Regionale

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel P.T.C.P., corrispondenti a indicazioni del P.T.R.C., ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.
2. In tali ambiti è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ad eccezione dei casi di comprovata pubblica necessità, è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Dovrà in ogni caso essere preventivamente consultato l'Ente gestore del corpo idrico.

ART. 28 - Agro Centuriato – Cardi e Decumani

1. Le strade, i tracciati e i percorsi storici del graticolato romano, individuati quali elementi essenziali del sistema viario originario non possono essere modificati nel loro andamento e, per quanto possibile, debbono essere riportati alle primitive dimensioni. In ogni caso sono ammesse rettifiche rese necessarie da ragioni di sicurezza del traffico e della circolazione. Su almeno un lato di tali strade, che si svolgono da nord a sud, è ammessa la posa a dimora di essenze arboree, cespugli, siepi ed alberi isolati secondo il criterio della naturalità.
2. Sul sedime delle strade medesime, solo quando non sia possibile individuare soluzioni alternative, è ammessa la posa in opera di reti tecnologiche ed è vietata la installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e della ristorazione che devono essere conformi agli schemi tipologici deliberati dalla Giunta Regionale.
3. I passi carrai sono ammessi purché realizzati con forme e con materiali compatibili con le caratteristiche del tracciato e dell'ambiente circostante.
4. La tutela non si estende al quadrato interno alle strade, salve le disposizioni di altre normative quali quelle del D.Lgs 42/2004. Sono sempre ammessi interventi di tutela e di valorizzazione effettuati dalla Soprintendenze Archeologiche del Veneto e ai Beni ambientali e architettonici, o autorizzati dalle stesse.

ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi di:
   a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b) recupero funzionale agli edifici stessi così come previsto dalla L. 166/2002;
   c) ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso;

ART. 30 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
3. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.17 delle presenti Norme Tecniche Operative.
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- ampliamento, salvo limiti e restrizioni imposti dalle presenti Norme Tecniche per particolari categorie di edifici o specifica normativa.

5. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale".

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
POSIZIONE	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con intervento diretto che previo P.U.A.	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità, con il minimo di ml. 3			Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			-

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6			Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1			1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3			1

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali,		20	-	-

(art. 28 del DPR n° 495/92)	ampliamenti verso strada				
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente		20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade		2	-	-

ART. 31 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. 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 a titolo di precario dal Consorzio, 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; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Consorzio di Bonifica competente, tranne che per Acque Pubbliche superiori nel qual caso i 10 ml saranno inderogabili ai sensi del RD n.523/04. Tale limite deve ritenersi inderogabile anche all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e quelle alle stesse limitrofe, per le quali il confine di zona costituisce il limite di distanza ammesso dall'art. 41, comma 2 della L.R. 11/2004 (art. 40 delle NTA del PAT).
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica.
8. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

ART. 32 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti (ItmE) e futuri su area di proprietà comunale (ItmN):
   - ItmE: i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata;

- ItmN: i siti individuati dall'Amministrazione ritenuti i maggiormente idonei alle eventuali nuove installazioni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge e dalla Circolare Reg.Ven. 12/07/01 n.12 .

4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni di cui all'art. 30 del P.A.T.I.
5. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M 08/07/2003 e dalle 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 non inferiore 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.

ART. 33 - Allevamenti zootecnici intensivi e impianti di biogas/Fasce di rispetto L.R. 11/2004

1. Ai fabbricati individuati quali "allevamenti zootecnici intensivi", si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 – Atto di indirizzo "lettera d – Edificabilità zone agricole" e la disciplina specifica di cui all'art.65 delle presenti norme.
2. La profondità della fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.
3. In coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:
   - dai limiti delle zone agricole;
   - dai confini di proprietà;
   - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

   Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.
4. Sono individuati gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas ai quali si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 – Atto di indirizzo "lettera d – Edificabilità zone agricole".
5. La profondità della fascia di rispetto degli impianti di biogas è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 34 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici

1. Il PI recepisce la disciplina del P.A.T. relativa all' equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico del territorio.
2. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
   - alla L. 64/1974;
   - alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000;
   - al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni";
   - al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
3. In relazione alla suddivisone del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente penalità idrogeologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - aree idonee: allo lo sviluppo urbanistico ed edilizio in quanto, a seguito della verifica geologica, non sono state rilevate penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

     In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988, del DM 14.09.2005 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni": "tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientaledelle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono esserevalutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto". Per le future trasformazioni territoriali dovrà essere predisposta idonea Relazione di compatibilità idraulica.
   - aree idonee a condizione: allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche individuate nella Tav.3 del PAT, ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

     Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata. A livello di PUA:

     a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);

     b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

     A livello di singolo intervento edificatorio con:

     a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

     Si distinguono in:

     a) aree contraddistinte dalla sigla PE: aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti. Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto 2.1 precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità.

     Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

     - dimensionamento e tipologia delle fondazioni;

     - dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti - dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

     b) aree contraddistinte dalla sigla ID: aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m), ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica. Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti

aspetti:

- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;

- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e opere di drenaggio;

- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;

- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;

- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

- aree non idonee: non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti al consolidamento dell'esistente:

  - interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;

  - interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione ecc.);

  - interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;

  - interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Il P.I. recepisce quanto previsto dall'art. 39 delle NT del PAT.
2. Per le aree soggette ad esondazioni periodiche o a rischio elevato di esondazione, o soggette a ristagno idrico (come classificate da Consorzi di Bonifica, Provincia, Protezione Civile, Comune) si richiama quanto previsto dalla valutazione di compatibilità idraulica del PAT (Dgrv 1322/2006 e 2948/2009) e dalle direttive e prescrizioni specificate anche nei successivi punti.
3. Qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, o sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, con specifica variante al PI possono essere precisati ed eventualmente ridefiniti i limiti di zona rappresentati, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica da allegare al PI stesso; le eventuali variazioni dei limiti di zona effettuate in sede di PI non costituiscono variante al P.A.T.
4. Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

   a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);

   b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

   A livello di singolo intervento edificatorio con:

   Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

   Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

   - dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni; dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
   - dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
   - rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
   - sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
   - limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)
   - limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
   - mitigazione del carico idraulico e del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).
5. L'assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni deve rispettare le seguenti prescrizioni:
   - negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del

sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua;

- i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- in area agricola non deve essere consentita la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- devono essere vietate le aspersioni mediante sub irrigazione o limitate alle zone idonee dal punto di vista idrogeologico;
- qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione del piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40-50cm.

Tale comma si applica all'intero territorio comunale e non solo alle "Aree esondabili o a ristagno idrico".

6. La progettazione di interventi in zone o bacini già particolarmente sofferenti non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere.
7. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità Idraulica. Si tiene a precisare che, laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio.

ART. 36 - Tutela idraulica

1. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.
2. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla D.G.R. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore al valore specifico di 5 l/s ha.
3. Tale valore potrà eventualmente essere ridefinito in accordo con i tecnici del Consorzio di bonifica sulla base di specifiche e puntuali valutazioni, non escludendo in tal senso la possibilità di imporre valori maggiormente restrittivi laddove sussistano condizioni di sofferenza idraulica.
4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingressione delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
5. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi come minimi inderogabili; suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non

superiori a quelli ante intervento. I citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

6. I volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
   - il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
   - vasche di laminazione (invasi profondi);
   - altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

   Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate affluenti, ecc..).
7. In particolare si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema. L'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
8. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:
   - attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
   - individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
   - ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.
9. E' di norma vietato il tombinamento o la chiusura di fossati e scoli esistenti, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile.
10. In tutti i casi in cui è possibile deve essere fatto ricorso per le pavimentazioni a superfici drenanti, verificando inoltre l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia. Le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.
11. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
12. Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in cls e asfalti.
13. Per materiali permeabili si intendono:
   - suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
   - suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
   - pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo costituito da suolo naturale o terreno sabbioso.
14. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente :
   - ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
   - lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
   - masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
   - elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
15. Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:
   - non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;

- consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
- prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrate al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili.

16. I titoli abilitativi concernenti progetti edilizi nei quali è prevista la realizzazione di piani interrati o seminterrati sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati; analoga rinuncia deve essere contenuta anche nella convenzione dei PUA. La realizzazione di piani interrati o seminterrati è inoltre possibile solo se gli stessi:
    - sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori;
    - sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
17. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
18. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.
19. L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni e vincoli:
    - salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
    - divieto di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
    - eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
    - negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali,
    - bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.
20. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica
21. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
22. Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.
23. Ai sensi dell'art.41 della LR 11/2004, è istituita una fascia di tutela di 100 metri dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua indicati all'art. 25 con esclusione delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e di quelle alle stesse contigue, dove la fascia di tutela è rappresentata dal limite di zona, fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico e di quanto previsto dal successivo comma 24. All'interno della suddetta fascia di tutela fluviale non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT.

Entro tali fasce saranno consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico.

Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

24. Ai sensi dell'art.40 delle NT del PAT, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e all'esterno degli ambiti di edificazione diffusa, il PI stabilisce per i corsi d'acqua individuati negli elaborati grafici e non soggetti a quanto previsto dall'art.25:
    - una zona di massima tutela, per una profondità di 10 metri dall'unghia esterna, nella quale è vietata qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;
    - una zona di massima protezione, per una profondità di 40 metri in continuità alla zona di massima tutela di cui al punto precedente, nella quale sono vietate tutte le attività potenzialmente inquinanti tra le quali:
        - aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
        - industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
        - autolavaggi;
        - stazioni di servizio;
        - deposito e vendita materiali da costruzione;
        - cimiteri;
        - deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
        - industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
        - industrie di galvanoplastica;
        - produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
        - deposito o produzione di fertilizzanti;
        - fonderie, fornaci;
        - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
        - aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
        - aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
        - aree per rottami e cimiteri per macchine;
        - industrie per la lavorazione dei metalli;
        - industrie estrattive;
        - reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
        - produzione di vernici;
        - deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
        - studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
        - lavorazione di materie plastiche;
        - industrie poligrafiche;
        - industrie cartarie;
        - luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
        - deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
        - serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".
25. É vietato realizzare nuove tombinature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1 D.Lgs 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali, a tutela della pubblica incolumità, tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.
26. La continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si deve evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ART. 37 - Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove attraverso un progetto complessivo, l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

ART. 38 - Ambiti agricoli di tutela

1. Costituiscono invariante nelle aree in oggetto i caratteri paesaggistici ambientali.
2. Interventi:
   - Salvaguardia dell'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola;
   - Promozione dello sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
   - Favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
   - Tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.).
3. Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti

ART. 39 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo, sistema delle siepi e alberature e filari alberati ad alto fusto

1. Il P.I. individua i principali gli elementi del paesaggio agrario, quali filari alberati ad alto fusto e filari di alberi e siepi da tutelare e da reintegrare per il valore ambientale e paesaggistico.

   Data la loro funzione di connessione nei corridoi ecologici, a tal fine va prevista nella richiesta degli interventi la progressiva ricomposizione di tratti mancanti o abbattuti.
2. Gli interventi che generano trasformazione dei filari e siepi del paesaggio agrario nel territorio agricolo e nelle zone urbanistiche del sistema insediativo devono prevedere opportune misure di mitigazione e/o compensazione sulla base di uno specifico studio valutativo. La sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti deve essere operata esclusivamente con essenze analoghe alle esistenti.
3. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
4. L'intervento sugli elementi di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta al comune.
5. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve essere strutturata sulla base di quanto previsto dal "Prontuario per la realizzazione delle siepei rurali" e deve contenere:
   - indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
   - numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
   - motivi della richiesta;
   - esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
   - specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle

autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;

6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento e relativo reintegro descritto nella richiesta.

ART. 40 - Tutela della vegetazione in ambito urbano

1. Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
   - problemi fitopatologici;
   - grave interferenza e/o danni causati delle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
   - riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
   - eccessiva densità di impianto;
   - realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.
4. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
   - indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
   - numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
   - motivi della richiesta;
   - esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
   - specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;
5. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a cm 60, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.
6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.
7. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.
8. Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.
9. Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.

ART. 41 - Verde privato di tutela

1. Le aree scoperte sono destinate a giardino, a parco o ad eventuali usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.
2. E' prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte e degli elementi vegetazionali e di arredo storici esistenti.
3. E' vietata:
   - la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco;
   - lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

ART. 42 - Coni visuali significativi

1. In fase di progettazione si prescrive l'obbligo di mantenere e sviluppare la possibilità di percepire visualmente

elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni,sistemando i terreni e le nuove piantumazioni. Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 43 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

   Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

2. Il P.I. individua come zone "A":
   - le zone residenziali all'interno del perimetro dei centri storici di Massanzago e Zeminiana;
   - le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di Massanzago e Zeminiana comprendenti gli edifici di valore storico-culturale individuati dall'IRVV e soggetti al decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale

1. Il P.I. recepisce le direttive dell'art.17 delle NT del PAT.
2. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.); ove non sia già graficamente indicata l'individuazione dell'U.E. è demandata ad apposita analisi filologica.
3. Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:
   - ***gli edifici e/o parti dell'edificio*** con valore storico-culturale classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
   - ***gli edifici e/o parti di edifici privi di valore storico culturale*** e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
   - le ***Unità Edilizie*** , formate da uno o più edifici e dalle aree scoperte di pertinenza.

   La classe degli edifici ricadenti in Unità Edilizie esterne ai Centri Storici di Massanzago, e Zeminana corrisponde alla classe attribuita all'Unità Edilizia stessa.
4. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
   a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla classe dell'edificio;
   b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza;
5. Gli interventi edilizi sui singoli edifici, conformi alle disposizioni della categoria di riferimento, sono assentiti con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità Edilizia
6. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nei singoli edifici sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
7. Con esclusione degli edifici classificati dal PI nelle Classi "A1" e "B2", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 5, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Edilizia, tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe dell'edificio, la proposta di una diversa classe superiore o inferiore. In tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alla classe di valore risultante dall'analisi.

   Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

A) Analisi Filologica

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Edilizia ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle classi degli edifici e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
   - l'identificazione delle Unità Edilizie, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
   - l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
   - lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
   - lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
   - ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

B) Progetto di massima degli interventi

1. Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
2. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità Edilizia è redatto sulla base dell'analisi filologica.
3. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità Edilizia.
4. Il Progetto di massima va allegato progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
5. Nel caso in cui il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.
6. Il progetto di massima degli interventi contiene:
   - la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
   - gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
   - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
   - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
   - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
   - la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

ART. 45 - Classificazione degli Edifici

1. Nelle Unità Edilizie oltre alle disposizioni generali, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza degli edifici di seguito riportate:

CLASSI	TIPO DI VALORE
A.1	**Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con**

modificazioni reversibili, e assimilabili

A.2 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

A.3 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili**

A.4 **Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili. Edifici recenti privi di valore**

B.1 **Edifici della contemporaneità, Edifici e/o manufatti privi di valore culturale, Edifici incoerenti e/o con parti incoerenti con il centro storico**

B.2 **Edifici in contrasto con il centro storico**

2. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per gli eventuali edifici presenti privi di valore culturale e/o non classificati, viene attribuita la classificazione A.4.
3. Fatto salvo quanto disposto dal precedente punto per gli edifici presenti e non classificati, purchè regolarmente assentiti, sono ammessi gli interventi di cui alla "Classe B1".

ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale

CLASSE A.1

EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili
- restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:

- vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), cosi come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere i contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono

essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;

- ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.

Intervento guida sull'edificio

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.

CLASSE A.2

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare

Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale dell'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui all'art.44 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Intervento guida sull'edificio

Restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

Relativamente alle opere esterne:

- non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;
- è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggioli, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

Relativamente alle opere interne:

- sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio,

ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;

- è prescritta la conservazione con il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione di quelli originari
- adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

CLASSE A.3

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali per gli interventi di cui all'art.47.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento

dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.

- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.
- gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

CLASSE A.4

EDIFICI SOSTANZIALMENTE MODIFICATI CON TRACCE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO, E ASSIMILABILI. EDIFICI RECENTI PRIVI DI VALORE.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico
- l'eliminazione delle superfetazioni non coerenti con le caratteristiche architettoniche del manufatto qualora non costituiscano elemento storico documentale.
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali per gli interventi di cui all'art.47.

Intervento guida sull'edificio

Sono consentiti, oltre a quanto previsto per la categoria A.3 (Intervento guida), interventi che portino fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura, le dimensioni ed i caratteri tradizionali;
- conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

CLASSE B.1

EDIFICI DELLA CONTEMPORANEITÀ, EDIFICI E/O MANUFATTI PRIVI DI VALORE CULTURALE, EDIFICI INCOERENTI E/O CON PARTI

INCOERENTI CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali per gli interventi di cui all'art.47.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

CLASSE B.2

EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa anche ricorrendo al credito edilizio, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali per gli interventi di cui all'art.47.

Intervento guida sull'edificio

Demolizione senza ricostruzione.

ART. 47 - Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1, A2, B2 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa:
   a) sono consentiti per una sola volta mediante convenzione/impegnativa unilaterale registrata di cui

all'art.19, comma3 delle presenti N.T.O.;

b) nel limite del 20% della volumetria esistente;

c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;

d) è ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;

e) devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68 e le pareti della sopraelevazione siano prive di finestre e quindi cieche e nel rispetto dell'art.17 comma 7.

f) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.

3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:

a) *Ampliamenti:* Gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purché lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.

b) *Altezze degli edifici:* per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

c) Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:

- ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
- ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;
- sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

4. E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1800 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.

5. Attraverso l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.

6. Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

7. Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

ART. 48 - Fronti edilizi

1. Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono

essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

2. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

   Vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale.

   La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

3. La forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.
4. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
5. Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

ART. 49 - Elementi e manufatti caratterizzanti

1. Per gli elementi e i manufatti (puntuali e lineari) caratterizzanti valgono le seguenti disposizioni:
   a) *Murature di recinzione caratterizzanti:* (principali muri di cinta di immobili storici, di interesse documentario e valore prospettico): in questa categoria sono inseriti i tratti murari di datazione storica afferenti ad edifici storici, i muri che pur non essendo coevi agli edifici insistono sull'originario impianto dei muri di cinta di broli e giardini, muri che per uso dei materiali tecnologia dei materiali o particolare coerenza con il contesto risultano essere di interesse documentario e prospettico.

      Tali elementi vanno mantenuti e sono consentiti gli interventi di ripristino conservativo. Per ragioni statiche o di dimostrata necessità sono consentiti interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti.

   b) *Recinzioni incoerenti: (*elementi in parziale contrasto, elementi in contrasto): in questa categoria rientrano tutte le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze, quali muri in c.a. a vista di elevato sviluppo verticale e forte impatto visivo, recinzioni metalliche su plinti in cls su fronti stradali di pregio, in generale tutti gli elementi che per uso dei materiali, ubicazione, sviluppo lineare, tipologia risultano in contrasto con il contesto.

      In sede di intervento dovranno essere previste la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni e materiali tradizionali dei luoghi, sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti, per gli elementi che insistono su aree di pregio è preferibile l'intervento con materiali lapidei che riprendano i caratteri tipici dei luoghi.

      In sede di progettazione potranno essere rilevati gli eventuali ulteriori elementi incoerenti ed elementi di non elevato contrasto su cui è possibile intervenire con operazioni di mascheramento o mitigazione dell'impatto con piante rampicanti o ricadenti.

      Le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base dell'analisi filologica ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

   c) *Manufatti di interesse culturale: (capitelli, nicchie, edicole votive):* in questa categoria sono inseriti gli elementi di interesse storico per cui si prescrive la conservazione e gli interventi di ripristino conservativo.

ART. 50 - Piazza/Spazio da riprogettare

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e da riprogettare comprendono le strade e le piazze individuati che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità dei centri urbani.

   Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

   A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

   Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

2. Il progetto:
   a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
   b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
   c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
3. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:
   a) *Spazi e percorsi pedonali*, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
      - coerenti con i caratteri dei luoghi,
      - adatti al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
      - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
   b) *Illuminazione pubblica*: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
      - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
      - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
      - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
        - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
        - illuminazione diretta o riflessa;
        - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
   c) *Segnaletica di pubblica utilità* ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;

d) *Componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

e) *Aree a verde,* da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.)e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio)
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni, diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.
7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 52 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree perimetrate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione è subordinato alla:
   - eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
   - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
   - sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
   - integrazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
   - stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
5. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
   - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza media 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
   - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;

   Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco prevedenti un massimo di 5 unità abitative.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 53 - Zone "C1.1"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree indicate nel Repertorio Normativo.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. In alternativa all'ampliamento previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.O. è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
   - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
   - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
   - sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
   - integrazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
   - stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le

modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

4. Sugli edifici/parti di edificio non residenziali sono consentiti interventi di riconversione nelle modalità indicate all'art.19 comma 5 fino ad un massimo di mc.1000 per edificio.
5. Il volume riportato nel Repertorio Normativo corrisponde al volume complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria della quota base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
   - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza media 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
   - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;

   Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera. Non sono ammesse tipologie a blocco.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Interventi puntuali di nuova edificazione – lotti liberi

9. L'allegato repertorio normativo individua la superficie dei lotti liberi, impiegabili per nuova edificazione e la massima potenzialità edificatoria attribuita ai singoli lotti.

   Relativamente a tali aree:
   - il rilascio del permesso di costruire, limitatamente alle prime case di abitazione e alla conseguente riduzione del 50% del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione (previsto dalla D.C.C.n.67 del 23/12/2009), è subordinato alla preventiva istituzione di un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del proprietario del terreno alla data di adozione della presente P.I. Il vincolo potrà essere eventualmente estinto prima della scadenza previa corresponsione della quota di contributo pari al 50% precedentemente non versata
   - l'effettiva cubatura è realizzabile preferibilmente all'interno del lotto inedificato, la cui delimitazione deve tuttavia ritenersi indicativa. Inoltre dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio del permesso di costruire, considerando l'area complessiva di pertinenza e l'incidenza volumetrica di eventuali edifici esistenti;
   - per gli interventi previsti sussiste l'obbligo del completamento delle opere di urbanizzazione mancanti e dei relativi allacci;
   - la sistemazione degli spazi scoperti deve assicurare il massimo drenaggio delle acque meteoriche nel terreno; sono pertanto vietate le pavimentazioni non idonee a questo scopo.
   - negli interventi di nuova edificazione ricadenti all'interno del centro abitato, sono consentite anche le destinazioni d'uso commerciali/direzionali, nei limiti di cui all'art.13 comma 7.

ART. 54 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art.10.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo,
3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
4. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico di cui all'art.8 sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei P.U.A. come stralci funzionali.
5. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.

6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
   - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza media 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
   - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;

   Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.

ART. 55 - Zone "C2 – Perequate (PRG previgente)"

1. Per le zone "C2 – Perequate", derivanti dal PRG previgente, valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dell'apposito allegato al P.I.
2. Il volume riportato nelle schede corrisponde al volume complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria della quota base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 56 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone indicate nel Repertorio Normativo, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti.
4. Sono consentiti agli interventi di ampliamento sull'edilizia esistente nei limiti dei parametri edilizi. Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative.
5. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - l'abitazione potrà essere al massimo una per ciascuna attività con superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
   - l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art.14;

ART. 57 - Attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria

1. Per le attività produttive/commerciali schedate:
   a) ai sensi della L.R. 11/87 con variante approvata con DGRV n.3306 del 05/09/1990;
   b) ai sensi della L.R. 11/87 con variante approvata con DGRV n.3343 del 15/09/1998;
   c) ai sensi della L.R. 11/87 con variante approvata con DGRV n.3252 del 15/10/2004;

   valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

ART. 58 - Attività soggette a variante di cui al D.P.R. 447/1998 – D.P.R. 160/2010

1. Il P.I. individua gli ambiti delle varianti di cui al D.P.R. 447/1998.
2. Per tali ambiti valgono le indicazioni riportate negli atti di convenzionamento.

ART. 59 - Attività e impianti di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005

1. Ai fini della "prevenzione e della riduzione integrate dell'inquinamento industriale", le attività di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005 non sono ammesse all'interno delle zone "D" che presentano uno o più fattori limitanti tra quelli di seguito indicati:
   - aree esondabili o a ristagno idrico indicate nel P.A.T. - P.T.C.P.;
   - idoneità a condizione ai fini edificatori indicata dal P.A.T.;
   - distanza da abitazioni civili inferiore a mt 200, escluse le abitazioni ammesse in zona "D" quali alloggi di servizio;
   - zona priva di accesso diretto a viabilità almeno di rango provinciale.
2. Le domande per l'insediamento di tali attività dovranno essere corredate da verifiche di compatibilità fondate, in particolare, su uno studio della viabilità almeno a scala comunale e su uno studio dell'impatto acustico.
3. Deve essere inoltre garantito l'impiego delle migliori tecniche disponibili, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 59/2005.

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 60 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni per gli immobili ricadenti nella struttura storica di cui all'art.45 delle presenti norme, sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Edificabilità

Disposizioni generali

1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
   - infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
   - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
   - inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
   - dimensione o allineamento dei fori;
   - paramenti di finitura esterni;
   - manti di copertura.
4. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.00, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.17 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade non deve essere inferiore a 20mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.17.
5. Numero dei piani: 2
6. E' inoltre consentita, previa comunicazione di attività libera, la realizzazione di pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70. Tale struttura deve rispettare le distanze dai

confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile

ART. 61 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

1. Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola schedati:
   a) ai sensi della variante approvata con D.G.R.V. n. 2113 del 11/07/2003;
   b) ai sensi del P.I. vigente;

   valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede normative progettuali.

ART. 62 - Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.
2. La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di specie autoctone
3. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive nell'allegato A alla D.G.R n. 172 del 3 febbraio 2010. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
4. L'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 12 aprile 1999, n. 19, può vendere al dettaglio i prodotti che completano ed integrano quelli provenienti dall'azienda orto−floro−vivaistica a condizione che:
   - la superficie massima destinata alla vendita dei prodotti di complemento non superi il dieci per cento della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto−floro−vivaistica e comunque non ecceda il limite di 250 mq;
   - il volume massimo dei ricavi derivati dalla vendita dei prodotti di complemento non superi il trentacinque per cento del totale dei ricavi dell'azienda orto−floro−vivaistica;
   - in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a queste ultime attività.
5. I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella 1 contenuta nell'allegato "A" DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

   Qualora il nuovo progetto preveda parametri non conformi al prospetto riportato nella tabella 1, dovrà essere redatta una Relazione Tecnica Specialistica da parte di un tecnico abilitato, per giustificare i parametri non conformi.

   Il progetto deve essere corredato dalla Scheda Tecnica d'Intervento composta da una parte generale e da una o più parti specifiche a seconda delle diverse tipologie delle serre in progetto. Il fac-simile della scheda tecnica è contenuto nell'allegato A alla delibera di giunta. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate le serre oggetto del presente provvedimento devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo ne il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

   Gli ombrai, utilizzati quali mezzi di protezione delle colture dall'eccesso di intensità luminosa, debbano seguire nel procedimento autorizzativo finalizzato alla loro realizzazione quello previsto per le serre mobili, in quanto a queste strutture sono funzionalmente assimilabili.

ART. 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario 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.

2. Tale manufatto dovrà:
   - avere dimensioni fino a 8 mq e altezza media 3,00 m;
   - essere realizzato in legno;
   - essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.
3. Sono ammessi box per cavalli con dimensione fino a 12 mq e altezza media 3,00 m realizzati in legno a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. Le recinzioni dovranno rispettare i parametri della zona agricola

ART. 64 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili

1. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.
2. Tali strutture devono rispettare le distanze previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.
3. È inoltre ammessa l'attività di recupero di residui verdi compatibili, rappresentati da rifiuti lignocellulosici derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni e produzioni agricole, autorizzata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

ART. 65 - Allevamenti zootecnici intensivi

1. Gli interventi sui fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche.
2. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. Non sono ammessi nuovi insediamenti; per gli allevamenti esistenti sono ammessi unicamente interventi che non comportino, relativamente alle classi dimensionali 1 e 2, il passaggio alla classe dimensionale superiore e, relativamente alla classe dimensionale 3, l'aumento della potenzialità massima di capi allevabili, così come riportata nei dati ULSS, alla data di adozione della prima variante al Piano degli Interventi relativa all'intero territorio comunale**.**
4. Le fasce di rispetto indicate nel P.I. e calcolate ai sensi della L.R.11/2004 art. 44 ed adeguamento D.G.R.V. n. 329 del 16/02/2010. sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabile a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico e dei sistemi di stabulazione e stoccaggio rifiuti. La verifica è da farsi mediante apposito piano aziendale e/o indagine agronomica che ne descrive le reali caratteristiche e consistenze dell'allevamento rispetto al quale si verificano le distanze sulla base dei parametri della normativa vigente.
5. Ad integrazione di quanto previsto dal citato atto di indirizzo dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:
   - altezza massima 4,50m;
   - numero di piani: 1;
   - distanza minima dal confine: 30,00m;
   - distanza minima dai fabbricati: 100,00m per le residenze extra aziendali,
   - non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
   - è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
   - la distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore alle distanze definite dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 n°11 art. 44 ed adeguamento D.G.R.V. n. 856/2012
   - la distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque;

- lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse dei soggetti non inferiore a 2,00 m.

6. Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5.
7. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

   a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;

   b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;

   c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi.

   d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;

   e) una completa documentazione fotografica del sito.

   f) una perizia giurata a firma di un tecnico competente, dimostrante l'introduzione nel progetto di adeguati sistemi/procedimenti di abbattimento dei fenomeni odorigeni connessi all'allevamento;

   g) dovrà inoltre essere presentata al Comune, entro il 31 marzo di ogni anno, una relazione, redatta da un tecnico agronomo esperto di materia zootecnica, indicante lo stato di manutenzione e gli accorgimenti attuati dalla ditta in merito ai fenomeni odorigeni derivanti dall'allevamento con allegato il piano di smaltimento dei reflui zootecnici che dovrà essere verificato degli enti competenti.

ART. 66 - Allevamenti zootecnici di carattere familiare

1. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo e di carattere familiare hanno come consistenza zootecnica complessiva inferiore a 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2t di peso vivo per specie con un massimo di 5t di peso complessivo

   Per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della L.R. 11/04 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

   - altezza massima 4,50m;
   - numero di piani: 1;
   - distanza minima dal confine: 10,00m;
   - distanza minima dai fabbricati: 20,00m per le residenze extra aziendali;
   - non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
   - è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
2. Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

ART. 67 - Allevamenti zootecnici non intensivi

1. Sono gli allevamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale così come definiti dalla D.G.R.V. 329 del

16/02/2010.

- altezza massima 4,50m;
- numero di piani 1;
- distanza minima dal confine: 20,00m;
- distanza minima dai fabbricati: 30,00m per le residenze extra aziendali;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- la distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

2. Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.
3. La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

ART. 68 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche

1. Sono consentite l'attività agrituristica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 9/97 e dalla L.R. 11/04

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 69 - Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree a servizi (primari e secondari) comprendono:
   - SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
   - SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
   - SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
   - SC - aree attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
   - SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area di pertinenza.
4. Nelle aree Sa le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni:
   - rapporto di copertura non maggiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
   - altezza massima: 8,00;
5. Per le aree SBc ed SBr la superficie a parcheggio dovrà essere proporzionata alla presunta affluenza di pubblico, e comunque non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento;
6. Nelle aree Sbr sono consentite le seguenti destinazioni: culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione rispettando le seguenti disposizioni:
   - rispetto delle specifiche norme vigenti per l'utilizzo;
   - spazi per parcheggio nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;

   I nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
   - superficie coperta non maggiore al 50% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
   - numero di piani: 2;
   - altezza massima: 8,00;
7. Nelle aree Sbc, in caso di nuova costruzione, valgono le seguenti disposizioni:
   - indice di edficabilità fondiaria: 2mc/mq;
   - altezza massima: 9,00;
   - rapporto di copertura non maggiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
8. le aree SD possono essere realizzate anche su più piani;
9. Per le aree SC, le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti disposizioni:
   - superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
   - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
   - distanza dalle strade e dai confini non minore a m. 10. È ammessa deroga fino ad un minimo di m 5 per motivate esigenze tecniche/progettuali funzionali alla migliore organizzazione urbanistica dell'ambito di intervento;
   - altezza degli edifici: in generale massimo ml 7,50 con la possibilità di raggiungere un massimo di ml 15 per le destinazioni sportive (tensostrutture o altri manufatti di copertura fissa e/o stagionale di locali/campi destinati ad attività sportive da svolgersi al coperto) e m 6,50 per le attrezzature complementari con piano terra a destinazione non residenziale;

- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'artea interessata dall'intervento e comunque proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata

10. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
11. Per le aree private destinate ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi di interesse pubblico, che non sono Z.T.O. F, ai sensi del presente articoli valgono le seguenti norme:
    - densità fondiaria max : 0,50 mc/mq;
    - altezza dei fabbricati max: 6,50 m;
    - rapporto di copertura: 15%

    E' consentita la copertura di impianti sportivi con strutture fisse fino a raggiungere la superficie coperta massima del 30% e rimovibili fino a raggiungere una superficie coperta massima del 50%.

    In aggiunta alla volumetria risultante dall'indice di densità fondiaria è inoltre consentito l'alloggio del proprietario/custode/gestore per un volume max di 600 mc.

ART. 70 - Cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche "F1" e "F2"

1. Le aree "F1" comprendono i cimiteri:
    - sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge, in particolare, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art.29;
    - sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi;
    - sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi;
2. Le aree "F2" comprendono i servizi e le attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali, cabine elettriche e distributori.
3. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del PI, i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
4. Nel caso di dismissione è obbligatorio procedere alla caratterizzazione ed alla eventuale bonifica ambientale dei siti.
5. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dell'art.17 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

ART. 71 - Attività ricettive, sportive, ricreative e sociali private di interesse collettivo - "F3"

1. Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive, ricreative e sociali private di interesse collettivo.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art.13.
3. Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art.19 delle presenti N.T.O..
4. Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, che può essere ulteriormente precisato in sede di Permesso di costruire, deve contenere:
    - la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
    - gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
    - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.
5. L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.
6. I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art.17 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A..

7. La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 72 - Strade esistenti e programmate

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

ART. 73 - Percorsi pedonali e ciclabili

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
   - lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
   - lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
   - lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
3. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
4. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone U.E. CS

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
U.E.C.S./	1	-	-	6,50	2		Volume massimo edificabile 1.800 mc previa demolizione degli edifici di classe B.2	
U.E.C.S./	2	-	-	6,50	2		Volume massimo edificabile 1.600 mc previa demolizione degli edifici di classe B.2	
U.E.C.S./	3	-	-	6,50	2		Volume massimo edificabile3.500 mc previa demolizione degli edifici di classe B.2	
U.E.C.S./	4	-	-	6,50	2		Volume massimo edificabile 2.700 mc previa demolizione degli edifici di classe B.1 e B.2	

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A	1	1,50	-	6,50	2		La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	2	Esistente	-	-	2			
A	3	3,00	-	9,50	3		Volume massimo edificabile 2.150 mc previa demolizione edificio classe B.1	Gli edifici devono avere la stessa conformità tipologica e altezza di cui alla C.E. 51/90
A	4	Esistente	-	-	2			
A	5	1,50	-	6,50	2		La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	6	Esistente	-	-	2			
A	7	-	-	-	-			
A	8	1,50	-	-	2		La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	9	1,50	-	-	2		La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	10	1,50	-	-	2		La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale	
A	11	-	-	-	-			

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	1	1,50	-	7,50 (1)	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
B/	2	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	3	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	4	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	5	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	6	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	7	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	8	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	9	2,00	-	7,50 (1)	2			
B/	10	1,60	-	7,50 (1)	2			
B/	11	1,60	-	7,50 (1)	2			
B/	12	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	13	1,60	-	7,50 (1)	2			
B/	14	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	15	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	16	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	17	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	18	1,50	-	7,50 (1)	2	22.04.2013		Attuazione attraverso PUA
B/	19	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	20	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	22	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	23	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	24	1,60	-	7,50 (1)	2			
B/	25	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	26	2,00	-	7,50 (1)	2	22.04.2013		Attuazione attraverso PUA
B/	27	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	28	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	29	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	30	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	31	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	32	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	33	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	34	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	35	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	36	1,50	-	7,50 (1)	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	37	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	38	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	39	1,50	-	7,50 (1)	2			
B/	40		-	7,50 (1)	2			Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. n.67 del 16.07.2013

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1 -C2

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1/	1	1,20	-	7,50 (1)	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
C1/	2	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	3	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	4	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	5	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	6	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	7	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	8	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	9	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	10	1,20	-	7,50 (1)	2			
C1/	11	0,60	-	7,50 (1)	2			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C2/	4	1,20	-	8,50 (1)	3	22.04.2013	9,20m esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	Attuazione attraverso PUA
C2/	5	1,20	-	8,50 (1)	3	22.04.2013		Attuazione attraverso PUA. La definizione e ubicazione della piazza pedonale sarà definita in sede di PUA

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1.1 - Lotti Liberi

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	N° lotto	Volume massimo edificabile	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Riferimento previsione urbanistica	Altre norme	Note
			mc	m	max			
C1.1/	1	1	1.144	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	1	2a	600	7,50	2	DCC n.52 del 23.10.2013		
C1.1/	1	2b	600	7,50	2	DCC n.52 del 23.10.2013		
C1.1/	1	3	640	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	1	4	1.200	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	1	5	1.200	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	1	6	640	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	9	7	800	7,50	2	DGRV 2405 del 31.07.2007		
C1.1/	9	8	800	7,50	2	DGRV 2405 del 31.07.2007		
C1.1/	47	9	600	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	37	10	1.500	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
C1.1/	2	11	640	7,50	2	DGRV 2120 del 10.07.2007		
C1.1/	2	12	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	2	13	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	2	14	1.216	7,50	2	DGRV 2120 del 10.07.2007		
C1.1/	11	15	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	11	16	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	10	17	400	7,50	2	DCC n.28 del 17.05.2016		
C1.1/	10	18	640	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	10	19	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	5a	20	1.232	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
C1.1/	5a	24	640	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
C1.1/	5b	25	640	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
C1.1/	12	26	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	4	27	800	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	4	28	720	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	4	29	800	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	15	30	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	15	31	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	15	32	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	15	33	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	15	34	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	15	35	1.000	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	53	36	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	17	37	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	40	38	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		

C1.1/	40	39	600	7,50	2	DGRV 2120 del 10.07.2007		
C1.1/	18c	40	736	7,50	2	DGRV 2120 del 10.07.2007		
C1.1/	18c	41	600	7,50	2	DGRV 2120 del 10.07.2007		
C1.1/	14	42	800	7,50	2	DGRV 2405 del 31.07.2007		
C1.1/	6	44	1.200	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	19c	45	600	7,50	2	DGRV 2405 del 31.07.2007		
C1.1/	20	46	1.200	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	21	47	800	7,50	2	DGRV 2405 del 31.07.2007		
C1.1/	22b	48	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	24	50	600	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	24	51	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
C1.1/	7	52	720	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
C1.1/	46	53	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	45	54	600	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	41	55	720	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
C1.1/	26	56	640	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	26	57	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	27	58	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	27	59	800	7,50	2	DGRV 1717 del 05.07.2005		
C1.1/	29	63	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
C1.1/	50	64	600	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		Accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 – parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con D.G.C. N° 67 del 16.07.2013
C1.1/	56	65	1.200	7,50	2	DCC n.52 del 23.10.2013		
C1.1/	5a	66	600	7,5	2			
C1.1/	45	67	600	7,5	2			
C1.1/	13a	68	600	7,5	2			

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - PUA

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NUMERO PRATICA		NOTE
						N°	data	
P.U.A./	2	P. di L.	Le Rose	RESIDENZIALE	DCC n. 19 del 30.04.1999			All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
P.U.A./	3	P.di.L.	Cornara Ovest	INDUSTRIALE	DCC n. 20 del 30.03.1999			
P.U.A./	4	P. di L.	Cornara Est	INDUSTRIALE	DCC n. 11 del 19.02.2001			
P.U.A./	5	P.di.L.	Raggio di Sole	RESIDENZIALE	DCC n. 60 del 03.05.2001			
P.U.A./	6	P. di L.	Via del Rosario Est	RESIDENZIALE	DCC n. 61 del 29.11.2001			
P.U.A./	7	P. di R.	-	RESIDENZIALE	DCC n. 32 del 29.07.2002			
P.U.A./	8	P. di L.	-	RESIDENZIALE	DCC n. 69 del 27.12.2002			
P.U.A./	9	P. di L.	Centro	RESIDENZIALE	DCC n. 21 del 12.06.2003			
P.U.A./	10	P. di L.	Via della Pieve	RESIDENZIALE	DCC n. 38 del 25.09.2003			
P.U.A./	11	P. di L.	Baglioni	RESIDENZIALE	DCC n. 19 del 23.04.2004			
P.U.A./	12	P. di L.	Sandono	RESIDENZIALE	DCC n. 50 del 21.10.2004			
P.U.A./	13	P.di.L.	Ai Tigli	RESIDENZIALE	DCC n. 11 del 29.03.1999			
		P. di L.	Perin	RESIDENZIALE	DCC n. 23 del 31.05.2005			
P.U.A./	14	PIRUEA	-	RESIDENZIALE	DCC n. 27 del 16.03.2006			
P.U.A./	15	P. di L.	Andromeda	RESIDENZIALE	DCC n. 34 del 31.07.2006			
P.U.A./	16	P. di L.	-	RESIDENZIALE	DCC n. 23 del 26.06.2007			
P.U.A./	17	P. di L.	Favaretto	RESIDENZIALE	DCC n. 44 del 27.11.2007			

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
D/	1	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	Negli edifici realizzati in tali zone una quota del 30% della superficie utile può essere destinata a residenza
D/	2	-	-	-	-			Vale la scheda di intervento D2/5/a approvata con DGRV n.2405 del 31.07.2007
D/	3	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	Negli edifici realizzati in tali zone una quota del 30% della superficie utile può essere destinata a residenza
D/	4	-	41,3	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	5	-	50	(1)9,50	2			
D/	6	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	
D/	7	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	
D/	8	-	35	9,00	3		** Attuazione attraverso PUA esteso all'area a parcheggio SD posta lungo Via Roma	
D/	9	-	60	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	10	-	60	(1)9,50	2			
D/	11	-	50	(1)9,50	3			approvata con DCC m.40 del 16/10/2012 (1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	12	-	50	(1)9,50	2			1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	13	-	50	(1)9,50	2			
D/	14	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	Negli edifici realizzati in tali zone una quota del 30% della superficie utile può essere destinata a residenza
D/	15	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	
D/	16	-	50	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	17	-	-	-	-			Vale la scheda di intervento D2/7/a approvata con DGRV n.2120 del 10.07.2007
D/	18	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	Negli edifici realizzati in tali zone una quota del 30% della superficie utile può essere destinata a residenza
D/	19	-	-	-	-			Vale la scheda di intervento D2/7/b approvata con DGRV n.2120 del 10.07.2007
D/	20	-	50	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.
D/	21	-	35	9,00	3			Vale la scheda di intervento D3/1 approvata con DGRV n.2405 del 31.07.2007
D/	22	-	50	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
D/	23	-	40	7,50	2		* Attuazione attraverso PUA	Negli edifici realizzati in tali zone una quota del 30% della superficie utile può essere destinata a residenza
D/	24	-	50	(1)9,50	2			(1)Salvo altezze maggiori per impianti tecnologici,msilos, carri ponte. Il distacco dalle strade non deve essere inferiore a m.10.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO – Servizi

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
F1	1	CIMITERO							
F1	2	CIMITERO							
F1	3	CIMITERO							
F2	1	IMPIANTO TECNOLOGICO							
F2	2	ATTREZZATURA STRADALE							
F3	1	Creazione di attrezzature sportive e/o ricreative all'aperto. Sono genericamente consentiti gli edifici le strutture e i manufatti necessari per tali attività *							**
F3	2	Creazione di attrezzature sociali. Sono genericamente consentiti gli edifici le strutture e i manufatti necessari per tali attività *							**
SA	1	scuola materna							
SA	2	scuola elementare							
SA	3	scuola medie							
SA	4	scuola materna							
SA	5	scuola elementare							
SA	6	scuola elementare							
Sbc	1	municipio							
Sbc	2	piazza							
Sbr	1	chiesa							
Sbr	2	centri religiosi e dipendenze							
Sbr	3	chiesa							
Sbr	4	centri religiosi e dipendenze							
Sbr	5	chiesa							
Sbr	6	chiesa							
Sbr	7	centri religiosi e dipendenze							
SC	1	parco pubblico							
SC	2	area gioco bambini							
SC	3	giardino pubblico di quartiere							
SC	4	impianti sportivi agonistici							
SC	5	impianti sportivi agonistici							
SC	6	area gioco bambini							
SC	7	area gioco bambini							
SC	8	parco pubblico							

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
			Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
SC	9	percorso pedonale							
SC	11	giardino pubblico di quartiere							
SC	12	giardino pubblico di quartiere							
SC	13	giardino pubblico di quartiere							
SC	14	giardino pubblico di quartiere							
SC	15	giardino pubblico di quartiere							
SC	16	piazza							
SC	17	parco pubblico							
SC	18	impianti sportivi agonistici							
SC	19	giardino pubblico di quartiere							

**** Previo accordo fra l'Amministrazione ed i privati richiedenti, il futuro sviluppo e sistemazione potrà avvenire in attuazione diretta da parte dei proprietari tramite idonea procedura di richiesta di Permesso di Costruire, ma dovrà essere subordinato alla presentazione di una proposta planivolumetrica dettagliatamente illustrata da sottoporre all'esame preventivo dell'Amministrazione e degli Uffici Tecnici competenti, ed alla stipula di un'apposita Convenzione fra i privati Proponenti e la Pubblica Amministrazione, concernente l'utilizzo dell'area e delle attrezzature su essa realizzate a fini e/o beneficio di pubblica utilità.**

COMUNE DI MASSANZAGO - PIANO DEGLI INTERVENTI - REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

aggiornamento

A – CENTRO STORICO (zto A)

	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Note
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1		0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	
Scheda n.2		0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	
Scheda n.3		0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

B – ZONE URBANE (zto B – C – D)

	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Note
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1	Ferro Antonio e Elisabetta	415,18 res.	304,72 prod.	0,00	0,00	415,18 res.	304,72 prod.	Volumetria demolita con concessione edilizia n°67/96 (Sentenza Tar 1069/13)
Scheda n.2	Bonso Emanuela	1.000,00	- -	0,00	0,00	1.000,00	- -	Previo demolizione edifico censito al fg. 5 mapp. 301
Scheda n.3	Uguali Alberto, Barbara e Chiara	631,00	- -	0,00	0,00	631,00	- -	La costruzione dovrà essere realizzata all'esterno delle fasce di rispetto.
Scheda n.4		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

D – ZONA AGRICOLA (zto E)

	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Note
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1	Schiavon Sabrina	631,00	- -	0,00	0,00	631,00	--	Volumetria derivata da Scheda n°15
Scheda n.2	Favero Ermanno	545,00	78,00	0,00	0,00	545,00	78,00	Previo demolizione edifico censito al fg. 9 mapp. 183
Scheda n.3		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Scheda n.4		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	