COMUNE DI BOARA PISANI

PROVINCIA DI PADOVA

P.I. 2021

QUINTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elab:

N.T.O.

NORME TECNICHE OPERATIVE

IL SINDACO:
dott. Luca Pescarin

IL RESPONSABILE UTC:
ing. Corrain Michele

IL PROGETTISTA:
urb. Costantini Mauro

collaborazione:
dott. Costantini Enrico
pianificatore territoriale
geom. Costantini Nicola

adottato:

approvato:

redazione:

FEBBRAIO 2021

STUDIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - COSTANTINI – ESTE

Indice:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 5
Articolo 1 -Riferimento alla legislazione vigente 5
Articolo 2 -Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità 5
Articolo 3 -Elaborati della variante al P.I. 5
Articolo 4 - Modi di intervento 6
Articolo 4 .1 Dotazione di aree a servizi nei Piani Urbanistici Attuativi 9
TITOLO II - SISTEMA STORICO 11
Articolo 5: centro storico – zona A 11
Articolo 5.1 Obiettivi 11
Articolo 5.2 Elaborati 11
Articolo 5.3 Modalita' di attuazione 11
Articolo 5.4 Destinazione d'uso degli edifici 13
Articolo 5.5 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione 13
Articolo 5.5 Caratteri specifici degli interventi 20
Articolo 5.6 Elementi di arredo 21
Articolo 5.7 Elaborati per la richiesta di autorizzazione o permesso di costruire 22
Articolo 5.8 Repertorio normativo 22
Articolo 5.9 Quaderno tecnico 22
Articolo 6 contesti figurativi e ville venete 23
Articolo 7 beni storici e testimoniali 24
Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione 24
Articolo 7.2 destinazioni ammesse 24
Articolo 7.2 Generalità degli interventi 24
TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE 28
Articolo 8 – zone residenziali 28
Articolo 9 - Z.T.O. "B" completamento del patrimonio edilizio 28
Articolo 10 - Z.T.O. "C1.1" espansione del patrimonio edilizio esistente nelle aree centrali 30
Articolo 11 - Z.T.O. "C1.2" espansione del patrimonio edilizio esistente in aree 31
Articolo 11.2 repertorio zone C1.2 33
Articolo 12 - Z.T.O. "C2" zone di espansione 33
Articolo 12.2 repertorio zone C/2 33
TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO 35
Articolo 13 - Zone produttive D 35

Articolo 13 .1 - Z.T.O. - "D1" - di completamento per impianti industriali, artigianali e commerciali. 35
Articolo 13 .2 - Z.T.O. - "D2" - di espansione di insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali. 36
Articolo 13.3 - Z.T.O. "D3" - di completamento di insediamenti ricettivi, turistici, commerciali ed attrezzature stradali. 36
Articolo 13.4 - Z.T.O.- “D4” – di completamento per impianti agroindustriali 37
Articolo 13.5 - Z.T.O. "D5" - di espansione di insediamenti ricettivi, turistici, direzionali e commerciali 38
Articolo 13.6 - Z.T.O. "D6" - di espansione, a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, direzionale, della logistica commerciale e delle attività di intrattenimento, ricreative e del tempo libero 40
Articolo 14 - interventi sull’esistente 42
TITOLO IV - SISTEMA RURALE 45
Articolo 15 - Classificazione delle zone agricole 45
Articolo 16 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole 45
Articolo 16.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti 45
Articolo 16.2 Nuova edificazione 46
Articolo 16.3 - ambito di riordino della zona agricola 46
Articolo 16.4 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo 47
Articolo 17 - Vincoli 47
Articolo 18 - Caratteri degli interventi 47
Articolo 19 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte 49
Articolo 20 - Parametri edificatori 49
Articolo 21 - Sottozona agricola 50
Articolo 22 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale 50
Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale 51
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI 54
Art. 24 - Zone "F" per servizi 54
Art. 24.1 - F1 Aree per l'istruzione 54
Art. 24.2 - F2 Attrezzature di interesse comune 54
Art. 24.3 - F3 Verde pubblico ed attrezzato 55
Art. 24.4 – F4 attrezzature di interesse comune ed impianti sportivi - 55
Art. 24.5 - Parcheggi 56
TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO 57
Articolo 25 - Zone vincolate 57
Articolo 26 - Zone di rispetto 57

Articolo 27 – elementi della rete ecologica e paesaggistica, ambiti, elementi puntuali e lineari 60
c. elementi puntuali lineari 61
Articolo 28 – Compatibilità geologica e compatibilità idraulica.....61
compatibilità idraulica.....62
Articolo 29 – Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio.....63
TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 65
Articolo 30 -Perequazione urbanistica 65
Articolo 31 - Credito edilizio e registro 66
Articolo 32 -Compensazione urbanistica.....67
Articolo 33 -Accordi tra soggetti pubblici e privati 68
TITOLO VII – MONITORAGGIO.....69
Articolo 34 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.....69
TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI.....73
Articolo 35 - Deroghe.....73
Articolo 36 - Disposizioni transitorie.....73
Articolo 37 - Entrata in vigore della variante al P.I. 73
REPERTORIO SCHEDE DI INTERVENTO DIRETTO.....74

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 -Riferimento alla legislazione vigente

1.1 Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 17.9.2010 e approvato in sede di conferenza dei servizi del 30 gennaio 2012 , ratificato con D.G.P. n. 268 del 30.11.2012 e pubblicato sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012 e il PAT.

1.2 Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Articolo 2 -Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità

2.1 Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

2.2 Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

2.3 Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

Articolo 3 -Elaborati della variante al P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

Tav. 1.1 -Intero territorio comunale nord est - scala 1:5.000

Tav. 1.2 -Intero territorio comunale sud ovest - scala 1:5.000

Tav. 2.1 – zone significative – zona nord – scala 1:2.000

Tav. 2.2 – zone significative – Ca' Bianca – scala 1:2.000

Tav. 2.3 – zone significative – Sabbadina Vallazza – scala 1:2.000

Tav. 2.4 – zone significative – Gorghetti – scala 1:2.000

Tav. 2.5 – zone significative – Capoluogo – scala 1:2.000

Tav. 2.6 – zone significative – zona produttiva – scala 1:2.000

Progetto centro storico

Tav. 3.1 : ESTRATTI P.R.G. – AFG – CATASTALI – COMPARATIVA-VARIANTE

Tav. 3.2 : UNITA' DI RILEVAMENTO

Tav. 3.3 : UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Tav. 3.4 : STATO DI CONSERVAZIONE

Tav. 3.5 : PROFILI

Tav. 3.6 : CLASSIFICAZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE

Tav. 3.7 : PROFILI

Tav. 3.8 : NUOVO ASSETTO URBANISTICO E STANDARS URBANISTICI

Repertorio Normativo – schede rilevamento

Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- Norme Tecniche Operative
- Regolamento Edilizio Comunale
- Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Registro crediti edilizi
- repertorio normativo - raccolta delle schede per i beni storici e testimoniali -
- Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, uso del suolo e verifica S.A.U, verifica dimensionamento e standard
- Quadro conoscitivo

Valutazione Compatibilità Idraulica:

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

Restano valide le norme del P.I. vigente non modificate con la presente variante.

Articolo 4 - Modi di intervento

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 3, è così precisata:

A) interventi in diretta attuazione del P.I.: nelle aree non soggette a piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) e in quelle dove le norme di P.I. definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, mediante le modalità di seguito riportate:

A1) **intervento diretto**: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.I., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con Permesso di Costruire di cui al primo comma, come modalità esecutiva dello stesso, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui al DLgs 42/2994 e s.m.i.

Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard"oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100

mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

A2) **Progettazione unitaria (I U):** il P.I. definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del P.I..

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun singolo Permesso relativo avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. . In sede di Progetto unitario le quantità edificabili potranno essere composte secondo schemi anche diversi dalle simboliche indicazioni grafiche di P.I. e comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di P.I., non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività;

- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;

- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

B) Piano urbanistico attuativo (PUA) obbligatorio: in piani attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".
Il ricorso al PUA si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal P.I.; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal P.I.. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanziarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente

completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano degli Interventi contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunta come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

Per la realizzazione di opere di viabilità all'interno di ambiti soggetti a S.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 6,50 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede.

Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative inerenti ad opere anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella indicata dal P.I.(deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc... fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

B1) **Piano Particolareggiato** (P.P.) di cui alle disposizioni degli artt. di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B2) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare** (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni. e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B3) **Piano per insediamenti Produttivi** (P.I.P) il P.I. non prevede sul territorio comunale ambiti soggetti a P.I.P.

B4) **Piano di Recupero**: è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78. Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal P.I. quali edifici e complessi di valore storco e testimoniali , dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico, e salvo per già quanto previsto dalle Schede di Intervento codificato.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza con esclusione del grado relativo alla demolizione e può essere applicata una sola volta.

L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei piani di recupero individuati dal P.I.. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

B5) **Piano di lottizzazione**: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità' globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.I.) e le varie indicazioni contenute nel P.I., indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruitori.

C) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazione grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati del P.I.. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

D) Programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Articolo 4 .1 Dotazione di aree a servizi nei Piani Urbanistici Attuativi

Nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vanno reperiti i seguenti standard urbanistici primari:

per la residenza:

- parcheggio mq 3,50 per abitante
- verde pubblici pa parco gioco e sport mq 5,00 per abitante
- dovranno inoltre essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco ed il parco, nella misura di almeno mq. 3.00 per abitante da insediare, ai sensi della lettera e) comma 2 dell'art. 31 della L.R. 11/2004, in appezzamenti di misura non inferiore a mq.1.000 se destinati al gioco ed in viali pedonali alberati se destinati a parco.
- Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo o la particolare conformazione dei luoghi non consenta la realizzazione delle superfici di cui al precedente comma, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano e fissa i tempi di realizzazione

per l'industria e artigianato,
mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;

per commercio e direzionale,
mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; vanno comunque garantite le dotazioni minime di cui alla L.R. 50 del 28.12.2012

per turismo,
mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico

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. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 32 delle presenti Norme

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 dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Per quanto non precisato al presente articolo valgono le norme di cui alla L.R. 11/2004 e ai relativi "atti di indirizzo"

TITOLO II - SISTEMA STORICO

Articolo 5: centro storico – zona A

Le presenti norme riguardano le parti di territorio comunale identificate come zona "A" CENTRO STORICO. Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A)

Articolo 5.1 Obiettivi

La disciplina delle presenti norme si pone come obiettivo quello della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio, con la definizione di interventi ammissibili che corrispondano ai diversi caratteri architettonici degli edifici, con la individuazione di alcune aree per nuove costruzioni definendo tipologia, caratteri, impianto ed organizzazione degli spazi scoperti in sintonia con le caratteristiche tipologiche e ambientali della zona. Con le finalità di risolvere l'esigenza di maggiore disponibilità residenziale e commerciale, di una maggiore dotazione di servizi, di una migliore organizzazione del tessuto urbano e di una riqualificazione delle aree libere o sottoutilizzate

Articolo 5.2 Elaborati

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme del P.I. per il centro storico sono:

- REPERTORIO NORMATIVO - SCHEDE DI RILEVAMENTO

ELABORATI GRAFICI

- *STATO DI FATTO*
- Tav. 01 : ESTRATTI P.I.– AFG – CATASTALI – COMPARATIVA-VARIANTE
- Tav. 02 : UNITA' DI RILEVAMENTO
- Tav. 03 : UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE
- Tav. 04 : STATO DI CONSERVAZIONE
- Tav. 05 : PROFILI
- STATO DI PROGETTO
- Tav. 06 : CLASSIFICAZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE
- Tav. 07 : PROFILI
- Tav. 08 : NUOVO ASSETTO URBANISTICO E STANDARS URBANISTICI

Articolo 5.3 Modalita' di attuazione

L'attuazione del Piano avviene per interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto che individuano :

a) i perimetri delle unità minime d'intervento e di progettazione unitaria di cui alla tav. n.08;

b) le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico;

c) le categorie d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia con riferimento alla classificazione degli edifici secondo gradi di protezione;

d) la superficie e la volumetria consentita in base alla tav. 06, al repertorio normativo ed alle indicazioni dei profili di progetto, conteggiati ai sensi del Regolamento

Edilizio e alle presenti Norme Tecniche Operative. . Le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere entro i sedimi di progetto e sono vincolati per allineamenti verso lo spazio pubblico, mentre i profili sono vincolati per le altezze massime che dovranno rispettare le linee di gronda dei fabbricati limitrofi, così come indicato nella tavola n.10, anche se difformi alle altezze massime di progetto indicate nel repertorio normativo. Trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono, gli ampliamenti potranno sorgere a distanze dai confini come previsto dal codice civile.

e) le disposizioni grafiche relative al disegno urbano, forma e ubicazione degli spazi pubblici, o di uso pubblico, potranno essere affinati e variati in sede di progettazione esecutiva delle opere stesse, ferme restando le quantità previste dalla presente Variante e le indicazioni generali tese a predisporre adeguate precauzioni per la realizzazione delle fasi successive. Mediante progetto unitario, le previsioni pubbliche in oggetto potranno essere ricollocate all'interno di unità minime di intervento, senza riduzione delle quantità previste, previo accordo fra le ditte coinvolte, e su conforme parere dell'Amministrazione Comunale che valuterà le proposte, a propria discrezione, in relazione a criteri organicità e razionalità del disegno urbano e di diretta attuabilità delle stesse

E' concessa, per una sola volta, per tutte le unità minime di intervento unitario e di progettazione unitaria, per le quali non siano state previste ampliamenti evidenziati nel repertorio o nei grafici di progetto, un incremento volumetrico pari al 20% dei volumi esistenti con massimo forfetario di 150 mc., per adeguamenti igienico - sanitari o funzionali degli edifici esistenti o per accessori o impianti tecnologici, con esclusione degli edifici con grado di protezione 1.

Interventi diversi da quanto indicato ai precedenti punti a – b – c – d – e del presente articolo potranno essere ammessi solo previo redazione di PUA, nei limiti di dimensionamento del repertorio normativo e delle vigenti norme statali e regionali.

In sede di PUA dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello PUA, pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.11/04 e L.R. 50/2012 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.R.G.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime.) In sede di redazione dello PUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di PUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il

grado di protezione 6. . Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/04 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle schede di intervento o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di Piano. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

Fermo restando le norme e i contenuti in essa previsti, il piano si attua mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile U.T.C. per ogni unità minima d'intervento e/o di progettazione unitaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, possono essere autorizzati anche per le singole unità edilizie in deroga alle prescrizioni che normano le unità minime di intervento e di progettazione unitaria. Per gli edifici o loro parti, per i quali è prevista la demolizione o per quelli compresi in aree a destinazione pubblica, non è ammesso alcun intervento, e sono consentiti soltanto gli interventi previsti dal vigente Regolamento Edilizio che disciplinano le costruzioni pericolanti che costituiscono incolumità sia pubblica che per i residenti.

Articolo 5.4 Destinazione d'uso degli edifici

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione:

- attività commerciali nei limiti di quanto disposto dalla L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con applicazione degli standards minimi previsti dalla disciplina di settore, eventualmente monetizzabili.
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del P.I.;
- Sono consentite limitate superfici commerciali all'interno di spazi dedicati ad attività artigianali di servizio, nell'ambito della vendita di prodotti anche non direttamente correlate ai servizi resi purchè sia garantita la prevalenza dell'attività artigianale
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di P.I., macelli e tutte le attività produttive classificabili come industrie insalubri di I e II classe (D.M. 5.9.1994) e comunque che provocano inquinamento o molestia;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

Articolo 5.5 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione

caratteristiche tipologiche:

Il PI provvede a classificare i fabbricati e gli ambiti da tutelare secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

1. Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi
2. Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vicolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo
3. Edifici non riferibili ai punti precedenti ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo
4. Edifici che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
5. Edifici che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
6. Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

Ferme restando le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 5.4, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti :

categorie di intervento:

<u>Interventi di manutenzione ordinaria</u>

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni
5. riparazione, restauro e ripristino conservativo delle coperture e degli altri organismi strutturali esistenti.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;

b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;

c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;

d) rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

h) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere preferibilmente in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante salvo dimensioni sottomisura;

b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;

c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;

d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;

e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

gradi di protezione

GRADO DI PROTEZIONE 1 restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;

b) per i locali ad uso abitativo, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;

c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;

d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;

e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;

f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;

h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

GRADO DI PROTEZIONE 2 ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;

b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;

c) per i locali ad uso abitativo è consentito, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;

d) la ricostruzione di parti demolite purché:

- le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
- l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
- l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
- l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

Sono inoltre ammessi: Interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali. Sono consentiti:la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezza interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;

- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.

GRADO DI PROTEZIONE 3 ristrutturazione edilizia di tipo B

edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, compreso l'inserimento di pannelli fotovoltaici e termici, integrati o in appoggio parallelo alle coperture, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- al fine di favorirne il recupero funzionale, in presenza di arcate o porticati negli annessi rustici è possibile il loro tamponamento mediante inserimento di serramenti, anche con parti piene, in legno e vetro, o ferro e vetro (con esclusione dell'alluminio)
- E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un

attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto e fino ad un massimo di 150 mc per unità in atto alla data di adozione del Piano, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

- per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.
- gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia originale, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza

GRADO DI PROTEZIONE 4 ristrutturazione migliorativa

immobili che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi. Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico.

Per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi é ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche delle schede di intervento.

Gli eventuali ampliamenti ammessi dalle norme di P.I. per la zona omogenea, qualora non diversamente indicato dagli elaborati grafici di Piano, dovranno avvenire nel rispetto della tipologia di zona, in allineamento alle preesistenza, ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortiliza

GRADO DI PROTEZIONE 5 ristrutturazione urbanistica

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi delle presenti Norme

GRADO DI PROTEZIONE 6 completamento e nuova costruzione

Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

In sede di PUA si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito dal P.I. . Ai fini della ammissibilità della variazione in è necessario il parere del Responsabile dell'UTC, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di caratteristica tipologica 1 e 6.

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.

Articolo 5.5 Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:500, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione.

a) Allineamenti : prescrizioni di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto (limite massimo del sedime su spazio pubblico e linee di gronda nei profili).

b) Passaggi coperti : elementi pubblici, di uso pubblico, o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

c) Limite massimo del sedime : limite agli ingombri massimi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

d) Filari d'alberi d'alto fusto : da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

e) Piazze pedonali : tali spazi sono desinati prevalentemente ad uso pedonale ed a verde, dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro

dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:500 fermo restando le quantità di P.I.ed attuate mediante intervento di iniziativa Pubblica o Privata.

f) Parcheggio : spazi destinati a parcheggio da attuarsi mediante intervento di iniziativa Pubblica o dai privati nel rispetto delle previsioni delle singole unità minime di intervento attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo che regolino le modalità ed i tempi di esecuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

g) Unità minime di intervento : indica lo spazio minimo di intervento definendo la particella come unità di recupero di un ambito storico. Agli edifici viene assegnata una categoria di intervento. L'unità minima di intervento può comprendere una o più unità edilizie. In sede esecutiva il perimetro dell'unità potrà essere verificato in relazione allo stato reale e catastale dei luoghi mediante progettazione unitaria

h) Progettazione unitaria : indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti.

L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente permesso e o autorizzato.

In sede di presentazione di richiesta di permesso di costruire e/o autorizzazione i perimetri delle unità minime di intervento e di progettazione unitaria potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

Articolo 5.6 Elementi di arredo

Gli elementi di arredo urbano previsti per le zone dovranno essere progettati contemporaneamente agli edifici e alle infrastrutture conseguenti alla realizzazione delle unità minime di intervento o di progettazione unitaria.

In questa sede, anche relativamente ad una singola unità edilizia, verranno stabiliti materiali, forme e colori, in rapporto con le preesistenti.

I materiali da usarsi per la pavimentazione degli spazi pedonali dovranno escludere l'asfalto ed il battuto di cemento e loro similari.

Gli elementi prefabbricati in cemento colorato tipo "betonella" o similari dovranno essere in forma regolare (rettangolare o quadrata), dovranno preferibilmente risultare alternati con fasce di pietra bianca o "betonella" bianca.

Nei passaggi a livello, anche minimi, tra strade, marciapiedi, portici, piste ciclabili, dovranno essere previsti opportuni accorgimenti atti a favorire l'accessibilità da parte dei disabili e dei portatori di handicap in ottemperanza alle disposizioni contenute del D.P.R. n. 384/78 e successive modifiche.

Le recinzioni dovranno risultare, in analogia con le preesistenti, sono vietate le recinzioni con pannellature di tipo prefabbricato, in calcestruzzo a vista cieche o aperte, così pure con strutture in alluminio anodizzato o in p.v.c.

Nel restauro degli edifici, anche recenti, non sono ammesse dipinture o intonaci al quarzo e serramenti in alluminio anodizzato ma solo elettrocolorato.

Articolo 5.7 Elaborati per la richiesta di autorizzazione o permesso di costruire

Salvo quanto altro di più specifico previsto in merito dal regolamento edilizio comunale, la domanda di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, o di permesso di costruire per tutte le altre categorie di intervento su immobili compresi nella presente variante, è corredata dagli elaborati seguenti:

1 – rilievo quotato completo dell'edificio in tutte le sue parti, piante di ogni piano e del manto di copertura, prospetti, sezioni, in scala non inferiore a 1:100, in cui dovranno essere altresì messi in evidenza :

eventuali tracce di fori preesistenti ed ogni altra informazione relativa all'aspetto originale dell'edificio ed alle sue eventuali successive trasformazioni;

2 – un'esauriente relazione tecnica di analisi del manufatto, dei sistemi costruttivi, delle tecniche e dei materiali impiegati, della situazione statica e dello stato di conservazione sia complessiva che dei singoli elementi costruttivi dell'edificio. Tale relazione va integrata con un'adeguata documentazione fotografica e con disegni di singoli elementi costruttivi come previsto nel vigente R.E.;

3 – una relazione storico – critica del manufatto, per i gradi di protezione 1 e 2;

4 – gli elaborati di progetto, in scala idonea in relazione all'entità progettuale (con indicazione dei materiali), sono quelli necessari ad illustrare esaurientemente ogni tipo di intervento previsto.

Dovranno essere indicati esattamente e descritti nella relazione tecnica i sistemi costruttivi ed i materiali da impiegare negli interventi, coerenti con quelli originali.

Articolo 5.8 Repertorio normativo

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo, suddiviso per unità minima d'intervento e di progettazione unitaria in cui sono riportati i parametri per l'edificazione. Qualora i dati riportati nel repertorio normativo non corrispondano alla situazione di fatto, i dati del progetto edilizio e tutti gli indici relativi, dovranno essere riferiti ai dati reali risultanti da apposita documentazione, ad esclusione dei nuovi sedimi e nuovi volumi di progetto che restano conformemente nella quantità prevista dal repertorio.

Articolo 5.9 Quaderno tecnico

Le indicazioni di cui al Quaderno tecnico vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree comunali, si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi, caratteristiche diverse da quelle indicate sono ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante. E' confermato in questa sede il Quaderno Tecnico della specifica variante al PRG .

Articolo 6 contesti figurativi e ville venete

Sul Territorio Comunale di Boara Pisani sono individuati i seguenti edifici o complessi di cui all'elenco Ville Venete:

- Barchessa di Villa Pisani (vincolata ex D.Lgs 42/2004)
- Villa Pisani
- Villa Pisani Aggio
- Barchessa di Villa Pisani Aggio
- Case Brigato

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004 e dalle presenti norme

Nei contesti figurativi è prevista:

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

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;

- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);

- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi previsti nelle zone agricole con esclusione di quelli che possano compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato

All'interno dei contesti figurativi l'edificazione, esclusivamente ove già prevista dagli strumenti di pianificazione comunale previgenti, con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive di cui al precedente articolo 5.2), con altezze massime fuori terra di 6 metri. E' ammessa l'applicazione del credito edilizio per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati

.

Articolo 7 beni storici e testimoniali

Tali beni riguardano gli edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono specificatamente rilevate mediante specifica schedatura riporta al Repertorio Normativo dei Beni Storici e Testimoniali in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero.

Articolo 7.1 Caratteristiche tipologiche e gradi di protezione

le caratteristiche tipologiche, categorie di intervento e gradi di protezione sono quelli di cui al precedente articolo 4.4,

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, oltre alle quantità ammesse edificabile ammesse con il grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale in cui gli edifici stessi ricadono

Articolo 7.2 destinazioni ammesse

Gli immobili in oggetto possono essere recuperati ad uso agricolo e residenziale, e qualle ammesse dalle destinazioni di zona. In particolare per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quanto previsto al successivo art. 16.4, è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati

Articolo 7.2 Generalità degli interventi

Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fonti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti;
- Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani

scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame. Per motivi statici, per il recupero di annessi rustici, è ammesso l'utilizzo di strutture di copertura leggere, in metallo e ondulato, di colore rosso.

- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.
- Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.
- Foromteria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.
- Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocra, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fina a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani.
- Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaino, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.
- I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano

1. L'attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:
   - intervento diretto
   - intervento diretto previo progettazione unitaria
   - Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)

2. <u>intervento diretto</u>: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.I. è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. stesso e dalla

vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomputate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomputate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe

4. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano , dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.

5. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici possono essere riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si attesteranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di Piano.

6. Sopraelevazione: negli elaborati grafici possono essere riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente dal grado di protezione attribuito. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono

7. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di Piano in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti

8. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici di Piano sono riportati gli ambiti

in cui, con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nelle schede di intervento del Piano.

TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE

Articolo 8 – zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e a tutte le attività a questa connesse e con questa compatibili.

Il P.I. suddivide la zone residenziali in:

- zona “B” completamento del patrimonio edilizio
- zona C1.1 espansione del patrimonio edilizio esistente nelle aree centrali
- zona C1.2 espansione del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche
- zona C2 zone di espansione

Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l’insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, laboratori a carattere artigianale, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell’art. 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all’igiene o al decoro dell’abitato.

Sono escluse dalle zone residenziali tutte le attività produttive inquinanti o moleste e quelle superiori a mq. 250 di superficie utile di calpestio e 1.000 mc. di volume e i depositi all'aperto.

Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

Sono consentite strutture accessorie (serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc.) e sportive di uso privato.

Articolo 9 - Z.T.O. "B" completamento del patrimonio edilizio

Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale con densità territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq.

Le previsioni del P.I.sono attuate con intervento edilizio e diretto.

-interventi ammessi :

a) negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.n 457 lettere a, b, c, d, sono inoltre consentiti interventi di demolizione anche parziale, con ricostruzione con volume max non superiore a quello demolito. E’ parimenti ammesso l’ampliamento degli edifici non residenziali per un massimo del 20% del volume esistente all’adozione del presente P.R.G., per una sola volta, purchè compatibile con la zona residenziale.

b) negli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del presente P.I.è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% con un massimo di mc. 150 per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, che si applica anche nel caso delle ricostruzioni di cui al precedente comma; nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento previa presentazione di un progetto guida

unitario che può essere realizzato anche per stralci. E' consentito nel caso di garage, accessori e pertinenze abitative la costruzione di un corpo staccato dall'edificio principale purchè in armonia con l'esistente.

c) sono consentite nuove costruzioni nelle aree contrassegnate con apposito simbolo che individua un volume predeterminato corrispondente (lotti liberi); nelle stesse sono consentiti usi residenziali e non residenziali purchè compatibili. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I., con il simbolo "integrazione standard" oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

d) negli edifici esistenti, ove indicato negli elaborati grafici con apposita simbologia di "sedime di ampliamento" o "soprealevazione", oltre quanto previsto dal presente articolo, è ammesso una tantum l'incremento volumetrico secondo le quantità espresse dalla stesso elaborato grafico; l'indicazione grafica assume carattere indicativo e andrà verificata in sede di permesso di costruire

e) negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,50 e comunque con altezza media non inferiore a ml.2,50. E' consentito inoltre il riutilizzo dei corpi condonati, alla data del 25.01.1997 mediante accorpamento all'edificio principale.

f) Sono consentiti con strumento urbanistico attuativo, interventi di trasformazione urbanistica di cui alla lett. e) dell' art 31 della L. n. 457/78 nei limiti della cubatura esistente senza tener conto delle superfetazioni.

-caratteri dell'edificazione:

secondo le indicazioni del P.R.G i nuovi edifici devono tenere conto del tessuto urbano circostante e migliorarne la qualità.

-altezze:

massima 7.50 fuori terra; sono consentiti volumi interrati.

-distanza dai confini:

ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con il consenso del confinante mediante scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e 15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.

-distanze tra fabbricati:

la distanza minima tra pareti finestrate contrapposte è di ml.10,00, tra pareti non finestrate è di ml,. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal codice civile. Sono consentite distanze diverse da quelle definite dalle presenti norme esclusivamente ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004

Articolo 10 - Z.T.O. "C1.1" espansione del patrimonio edilizio esistente nelle aree centrali.

Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq.

Il P.I. è attuato con intervento edilizio diretto o mediante progettazione unitaria dove prescritto negli elaborati di Piano

Interventi ammessi:

a) negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti per la Z.T.O. "B",.

b) sono consentiti interventi di nuove costruzioni ricostruzioni e ampliamenti secondo i parametri sotto indicati.

-caratteri dell'edificazione:

Tutti gli interventi devono tenere conto del tessuto urbano circostante e migliorarne la qualità.

- indice fondiario:

1.3 mc/mq

-altezze:

massima 7,50 fuori terra; sono consentiti volumi interrati.

-distanze dai confini:

ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

ml.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,50 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non comporti pregiudizio alla pubblica viabilità.

-distanze tra fabbricati:

la distanza minima tra pareti finestrate contrapposte è di ml.10,00, tra pareti non finestrate è di ml.5,00; è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio con le modalità stabilite dal codice civile. Sono consentite distanze diverse da quelle definite dalle presenti norme esclusivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. n. 61/1985.

- Lotti Liberi

Dove indicato graficamente negli elaborati di P.I. (lotto libero) la quantità edificabile è predeterminata, a prescindere dall'indice fondiario. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. con il simbolo "integrazione standard", oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

- ***sedimi di ampliamento***

dove indicato graficamente negli elaborati di Piano, oltre all'indice fondiario di zona, è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti secondo le quantità indicate. L'indicazione del sedime di ampliamente ha carattere indicativo, potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati.

- ***progetto unitario***

ove indicato graficamente è prescritta la redazione di un Progetto Unitario secondo quanto indicato al precedente art. 4 punto A2, e qualora rappresentato graficamente, oltre agli oneri di legge vanno realizzate le opere pubbliche incluse nell'ambito

- PUA scaduti – Zona C1.1/5

nella ZTO C1.1/5 in cui il PUA risulta scaduto e le opere di urbanizzazione intermente trasferite, per la parti inedificate e sui fabbricati esistenti, continuano ad applicarsi le indicazioni relative ad allineamenti, indici stereometrici fondiari, e modalità previste dalla NT del PUA; interventi diversi, che prevedano una diversa distribuzione dei volumi fra i lotti saranno ammessi mediante progetto unitario, nel rispetto dei criteri di dimensionamento complessivo già approvati col PUA. La presente norma si applica anche in eventuali altri casi analoghi con PUA (o altro strumento urbanistico assimilabile) scaduto dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.

Articolo 11 - Z.T.O. "C1.2" espansione del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche.

Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale, con indice territoriale attuale tra 0,5 e 1,5 mc./mq.

Il P.I.è attuato con intervento edilizio diretto

a) negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti per la Z.T.O. "B".

Nell'altezza deve essere proseguita la linea di gronda dell'edificio esistente o del corpo di fabbrica prevalente; tale prescrizione può essere derogata qualora le altezze siano inferiori a quelle prescritte nelle norme del R.E.. In ogni caso il nuovo volume deve presentarsi in modo armonico conferendo all'insieme ordine ed equilibrio; in particolare l'andamento delle coperture deve essere improntato alla semplicità delle soluzioni architettoniche.

b) sono consentite nuove costruzioni esclusivamente nelle aree contrassegnate con apposito simbolo che individua un volume predeterminato corrispondente (lotti liberi); nelle stesse sono consentiti usi residenziali e non residenziali purchè compatibili. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I. . con il simbolo "integrazione standard", oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.

-caratteri dell'edificazione:

Tutti gli interventi devono tenere conto del tessuto urbano circostante migliorandone la qualità.

-altezze:

massima ml.7,50 fuori terra, ad eccezione di quanto previsto nelle schede di progetto.

Sono consentiti volumi interrati.

-distanze dai confini:

ml. 5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

ml.5,00, 7,50, 10,00, per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml. 7,00, tra ml.7,00 e 15,00, e superiore a ml.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.

-distanze tra fabbricati:

la distanza minima tra pareti finestrate contrapposte è di ml.10,00, tra pareti non finestrate è di ml. 5,00; è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio con le modalità stabilite dal codice civile. Sono consentite distanze diverse da quelle stabilite dalle presenti norme esclusivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. n.61/1985.

Articolo 11.2 repertorio zone C1.2

Intervento previsto dal P.I. lungo via Gatto: con l'edificazione, da realizzare mediante progetto unitario, andrà ceduta al comune una fascia lungo la medesima per una profondità minima di ml 1,5 lungo tutto il percorso interessato e rappresentato in grafia di Piano

Articolo 12 - Z.T.O. "C2" zone di espansione

Sono costituite da aree inedificate o scarsamente edificate nelle quali sono assenti o esistono solo parzialmente opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'indice territoriale attuale è inferiore a 0,5 mc/mq.
Le nuove edificazioni sono consentite previo piano urbanistico attuativo, in esse valgono gli eventuali accordi negoziati assunti dal P.I.
L'indice territoriale massimo è di 1 mc./mq o secondo le indicazioni delle schede di progetto e minimo pari al 75% dello stesso;
area coperta: max.35%, salvo diverse indicazioni del repertorio di cui all'art. successivo.

-Tipologie edilizie:
casa monofamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea, a blocco, a corte.

-altezze:
massima 7,50 fuori terra ad eccezione a quanto previsto nelle schede di progetto, sono consentiti volumi interrati, salvo diverse indicazioni nelle schede di progetto.

-distanze dai confini:
minimo ml. 5,00.
Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:
ml. 5,00, 7,50, 10,00, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml.7,00, tra ml.7,00 e ml.15,00, e superiore a ml.15,00.

-distanze tra fabbricati:
minimo ml.10,00 tra pareti non finestrate e finestrate.

Articolo 12.2 repertorio zone C/2

Oltre alle precedenti norme valgono le seguenti indicazioni specifiche:

ZTO C2/6: PUA vigente.

alla scadenza del PUA continuano ad applicarsi le indicazioni relative ad allineamenti, indici stereometrici fondiari, e modalità previste dalla NT del PUA

Modifiche al PUA vigente per ampliamento del perimetro o nuovi PUA sono ammessi mediante adeguamento dello stesso alle indicazioni grafiche del P.I. secondo i principi di quanto stabilito dall'art. 30 delle presenti norme riguardo alla perequazione.

ZTO C2/7
- realizzazione del tracciato del percorso ciclopedonale fino al limite nord del'area,
- la viabilità interna dovrà parimenti prevedere il futuro sviluppo a proseguimento verso nord
- collegamento alla viabilità esistente mediante inserimento rotatoria con eventuali opere fuori ambito da realizzare a titolo perequativo secondo i principi di quanto stabilito dall'art. 30 delle presenti norme

- In sede di PUA i lotti a destinazione commerciale (o assimilabile) prevelente potranno prevedere un rapporto di copertura fino al 50% del lotto

ZTO C2/8

- l'intervento, anche per stralci funzionali, previo Piano Guida di cui al precedente art. 4 punto C, non potrà comportare in ogni caso accessibilità diretta dalla S.S. n. 16
- applicazione dei criteri perequativi di cui al successivo art. 30

TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO

Articolo 13 - Zone produttive D

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici per attività artigianali, industriali, agroindustriali, commerciali, magazzini, depositi, strutture di interesse collettivo a servizio della zona, uffici, esposizioni, supermercati ed altre attività connesse.

Gli impianti devono essere attrezzati per evitare la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In tali zone non sono comunque consentiti impianti di produzioni, smaltimento, trattamento, recupero, stoccaggio temporaneo e non, di rifiuti speciali tossici e nocivi pericolosi e non.

Articolo 13 .1 - Z.T.O. - "D1" - di completamento per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Comprendono zone esistenti a destinazione produttiva mista, artigianale, industriale, commerciale, terziarie e di servizio, parzialmente o totalmente edificate già dotate di opere di urbanizzazione primaria e aree libere con progetti urbanistici approvati e convenzionati.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto in attuazione del P.I. e dei piani attuativi approvati.

-caratteri dell'edificazione:

secondo le indicazioni del P.R.G.

Tutti gli interventi devono tenere conto del tessuto urbano circostante migliorandone la qualità.

- la superficie coperta dal fabbricato non può superare il 60% della superficie del lotto per attività artigianali ed industriali, ed il 50% per attività commerciali.

Nel corpo principale del fabbricato è ammessa la costruzione di una abitazione per un volume massimo di mc.500 per unità produttiva.

-altezze:

altezza massima ml.10,00, che può essere aumentata solo per dimostrate esigenze tecnologiche connesse al particolare tipo di produzione.

-distanze dai confini:

minima ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

minima ml.7.50.

-distanze tra fabbricati:

minima ml.10.00 tra pareti finestrate e ml.5,00 per pareti non finestrate.

-parcheggio e verde:

conformemente alla normativa statale e regionale vigente.

Articolo 13 .2 - Z.T.O. - "D2" - di espansione di insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Sono zone destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, e commerciali nelle quali sono assenti o esistono solo parzialmente opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ogni nuovo intervento è soggetto a strumento urbanistico attuattivo

La superficie dei singoli lotti non può essere inferiore a mq. 1000

La superficie coperta del fabbricato non può superare il 50% della superficie del lotto.

Nel corpo principale del fabbricato è ammessa la costruzione di un alloggio di mc. 500 per ogni unità produttiva.

-altezze:

altezza massima ml.10,00, può essere aumentata per dimostrate esigenze produttive particolari.

-distanze dai confini:

minima ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

minima ml.7,50.

-distanze tra fabbricati:

minima ml. 10,00 tra pareti finestrate, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio con le modalità stabilite dal C.C..

-parcheggio e verde:

conformemente alla normativa statale e regionale vigente

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, è consentito il mantenimento della destinazione d'uso anche se difforme a quella di Piano e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale.

Il P.I. indica altresì gli ambiti in cui, in conseguenza dell'attuazione di precedenti urbanizzazioni è ammesso l'intervento diretto come da scheda di intervento codificato del Repertorio allegato

Articolo 13.3 - Z.T.O. "D3" - di completamento di insediamenti ricettivi, turistici, commerciali ed attrezzature stradali.

Sono zone esistenti destinate ad insediamenti ricettivi, turistici ed attrezzature stradali.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

- la superficie coperta del fabbricato non può superare il 40% della superficie del lotto.

- nel corpo principale del fabbricato è concessa la costruzione di un alloggio di mc. 500 per ogni unità produttiva.

-altezze:

altezza massima ml.10,00 che può essere aumentata solo per dimostrate esigenze tecnologiche connesse al particolare tipo di produzione.

-distanze dai confini:

minima ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

minima ml.30,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici.

-***distanze tra fabbricati:***

minima ml.10,00 tra pareti finestrate; è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio secondo le modalità stabilite dal C.C..

-parcheggio e verde:

conformemente alla normativa statale e regionale vigente

Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del P.I.è consentito l'ampliamento del 60% della superficie coperta senza sopravanzare verso il fronte stradale e comunque sulla base di un progetto di utilizzo delle aree, analogamente a quanto previsto per le zone residenziali di cui al precedente art. 3.

Articolo 13.4 - Z.T.O.- "D4" – di completamento per impianti agroindustriali

Comprendono zone esistenti a destinazione produttiva agroindustriali, parzialmente o totalmente edificate dotate di sufficienti opere di urbanizzazione primaria.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto in attuazione del P.I.e/o dei piani attuativi approvati.

Destinazione: è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con attività produttiva, purchè il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e non sia superiore a ¼ di quello totale, con un massimo di mc. 800 a destinazione residenziale per complesso produttivo.

Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dal Responsabile del Settore Igiene dell'U.L.S.S. il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento.

In particolare si richiamano le modalità specifiche individuate dall'art. 6 della L.R. n. 24 del 05.03.1985.

-Caratteri dell'edificazione:

secondo le indicazioni di Piano.

- ***Superficie coperta:***
massimo 50% dell'area di pertinenza.

- Altezze:

massimo ml. 10,00

Sono consentite altezze maggiori solo per dimostrate esigenze tecnologiche connesse al particolare tipo di produzione.

- **Distanze dai confini:**
minima ml. 5,00.

Tale distanza può essere derogata con il consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

- **Distanze dalle strade:**
minima ml. 7,50.

Si dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuata nelle planimetrie del P.R.G.

- **Distanze tra fabbricati:**
minima ml. 10,00 tra pareti finestrate e ml. 5,00 per pareti non finestrate

- **Parcheggio e verde:**
conformemente alla normativa statale e regionale (art. 25 L.R. n. 61/85).

Articolo 13.5 - Z.T.O. "D5" - di espansione di insediamenti ricettivi, turistici, direzionali e commerciali

Zona D5/1:

Zona destinata a nuovi insediamenti, impianti ed attrezzature connesse con le attività turistiche e ricettive: alberghi, pensioni e locande, ristoranti e similari, strutture direzionali, lo svago ed il tempo libero, servizi e relative attrezzature complementari e connesse con le suddette attività, nelle quali sono assenti o esistono solo parzialmente opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ogni nuovo intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo; l'accesso dalla S.S. 16 andrà coordinato con la limitrofa ZTO D5/2 secondo le indicazioni degli enti gestori della viabilità afferente, mentre le indicazioni grafiche in merito riportate negli elaborati del PI assumono carattere indicativo;

- la superficie coperta del fabbricato non può superare il 20% della superficie del lotto.

- nel corpo principale del fabbricato è concessa la costruzione di un alloggio di

  mc. 500 per ogni unità produttiva.

-altezze:

altezza massima ml.40,00 che può essere aumentata solo per dimostrate esigenze tecnologiche,

-distanze dai confini:

minima ml.5,00.

Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante previa scrittura privata registrata.

-distanze dalle strade:

minima ml.30,00..

-distanze tra fabbricati:

minima ml.10,00 tra pareti finestrate; è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio secondo le modalità stabilite dal C.C..

Zona D5/2:

Sono zone destinate a nuovi insediamenti, impianti ed attrezzature per le attività turistiche e ricettive, alberghi, pensioni e locande, ristoranti e similari, strutture direzionali, svago e tempo libero, commercio, servizi e relative attrezzature complementari e connesse con le suddette attività, nelle quali sono assenti o esistono solo parzialmente opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli interventi sono soggetti a specifica scheda di intervento codificato e ad accordo negoziato di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 10.19.2011, mediante permesso di costruire in diretta attuazione delle indicazioni di Piano, pervio convenzionamento per le opere pubbliche in esse previsto, con particolare riguardo alle opere afferenti alla rotatoria sulla S.S. 16, con i seguenti parametri:

- superficie territoriale mq 25.552
- superficie coperta massima 20% della superficie territoriale
- altezza massima ml 40
- distanze:
  - da strade di tipo A (art.26 punto 3 DPR 495/92 e ss.mm.ii.) ml 30,00
  - da strade di tipo B (art.26 punto 3 DPR 495/92 e ss.mm.ii.) ml 20.00
  - dallo scolo Sabbadina ml 10,00
  - dai fabbricati; pari al metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 ml
- nel corpo principale del fabbricato è concessa la costruzione di un alloggio di mc. 500 per ogni unità produttiva.
- verde e parcheggi: secondo normativa statale e regionale, potranno essere realizzati in forma privata di uso pubblico convenzionato
- **prescrizioni particolari**: inserimento rotatoria sulla S.S. n. 16 con le modalità attuative di cui all'accordo negoziato di cui alla D.G.C. n. 48/11e in conformità alle indicazioni degli enti gestori della viabilità afferente; attuazione come da scheda di intervento codificato del Repertorio allegato, che assume valore indicativo per l'assetto viario di collegamento alla S.S. 16 e alla limitrofa zona D5/2

Articolo 13.6 - Z.T.O. "D6" - di espansione, a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, direzionale, della logistica commerciale e delle attività di intrattenimento, ricreative e del tempo libero

Sono zone destinate a nuovi insediamenti, impianti ed attrezzature connesse con le attività commerciali sotto forma di grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, integrate dalle attività ricreative, di intrattenimento, svago, del tempo libero e del ristoro, strutture direzionali, artigianato di servizio, logistica commerciale.

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo che definirà le esatte quantità delle diverse destinazioni urbanistiche, che comunque non potranno superare quelle indicate di seguito.

- AREA COMMERCIALE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E7O PARCHI COMMERCIALI

- la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 60% della superficie dei lotti.

- entro lo stesso limite percentuale potrà essere concessa la costruzione di un alloggio per il custode.

-altezze:

altezza massima ml.12,00,

-distanze dai confini:

minima m 5,00.

La distanza minima dai confini, come sopra individuata, fatte salve le norme sulle distanze tra fabbricati, può essere modificata previo atto di asservimento urbanistico debitamente registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II.

-distanze dalle strade:

m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m 7,00, tra m 7,00 e 15,00, o superiore a 15,00 m. e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

-**distanze tra fabbricati:**

minima m 10,00 tra pareti finestrate; fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del dm 2.4.1968 n. 1444 è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio secondo le modalità stabilite dal C.C..

-parcheggio e verde:
conformemente alla normativa statale e regionale vigente al momento dell'adozione del PUA.

-parametri urbanistici-edilizi:
i parametri urbanistici-edilizi sono di seguito riportati:

- superficie coperta massima: 60% della superficie del lotto;
- numero piani fuori terra: 3;
- altezza fabbricato: m 12,00;
- destinazioni d'uso: commerciale per grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, attività di svago, di intrattenimento, tempo libero, ricreative e ristoro.

- AREA DIREZIONALE

- l'indice territoriale IT = 4 mc/mq.

- nel corpo del fabbricato è concessa la costruzione di un alloggio di mc. 500.

-altezze:

altezza massima m 25,00 ,

-distanze dai confini:

minima m 5,00.

La distanza minima dai confini, come sopra individuata, fatte salve le norme sulle distanze tra fabbricati, può essere modificata previo atto di asservimento urbanistico debitamente registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II.

-distanze dalle strade:

m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m 7,00, tra m 7,00 e 15,00, o superiore a 15,00 m. e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

-distanze tra fabbricati:

minima m 10,00 tra pareti finestrate; fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del dm 2.4.1968 n. 1444 è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio secondo le modalità stabilite dal C.C..

-parcheggio e verde:
conformemente alla normativa statale e regionale vigente al momento dell'adozione del PUA.
-parametri urbanistici-edilizi:
i parametri urbanistici-edilizi sono di seguito riportati:
- superficie coperta massima del o dei fabbricati mq 4.000;
- destinazioni d'uso: direzionale ed artigianato di servizio. Il 10% massimo del volume può esser destinato a bar, ristorante e attività di svago, di intrattenimento e tempo libero.

AREA DELLA LOGISTICA COMMERCIALE

- la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 60% della superficie dei lotti; entro lo stesso limite percentuale potrà essere concessa la costruzione di un alloggio per il custode.

-altezze: altezza massima m 12,00,

-distanze dai confini:

minima m 5,00.

La distanza minima dai confini, come sopra individuata, fatte salve le norme sulle distanze tra fabbricati, può essere modificata previo atto di asservimento urbanistico debitamente registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II.

-distanze dalle strade:

m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m 7,00, tra m 7,00 e 15,00, o superiore a 15,00 m. e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

-distanze tra fabbricati:

minima m 10,00 tra pareti finestrate; fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del dm 2.4.1968 n. 1444 è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio secondo le modalità stabilite dal C.C..

-parcheggio e verde:
conformemente alla normativa statale e regionale vigente al momento dell'adozione del PUA.
-parametri urbanistici-edilizi:
i parametri urbanistici-edilizi sono di seguito riportati:
- numero piani fuori terra: 2;
- altezza fabbricato: m 12,00;
- destinazioni d'uso: magazzini, depositi commerciali.

Nella realizzazione delle opere di cui al presente articolo si dovranno osservare:
- Prescrizioni contenute nei pareri di Consorzio di Bonifica (nota n. 149 del 12.01.2005) e Genio Civile (nota n. 40322 del 24.01.2005) in ordine alla compatibilità idraulica.

L'Urbanizzazione delle aree è subordinata alla realizzazione e al collaudo delle opere infrastrutturali complete dei relativi servizi come previste nell'accordo di pianificazione coordinata.
Nei PUA relativi alla zona D6 dovranno essere altresì ottemperate alle prescrizioni evidenziate sotto forma di mitigazioni e misure compensative nella VAS allegata all'Accordo di Pianificazione del 20.12.2004, andranno inserite nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi e dovranno essere oggetto di specifica e concomitante progettazione e realizzazione.

Articolo 13.7 - individuazione ambiti ai sensi della L.R. 50/2012

ARTICOLO ADEGUATO AI SENSI DELLA D.C.C. N. 22 del 30.06.2014

Ai sensi della L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013, con particolare riguardo a quanto disposto all'art. 2 dello stesso Regolamento il P.I. definisce:

- il perimetro e il conseguente ambito della zona "**Centro storico**" individuata specificatamente negli elaborati grafici di P.I. scala 1:5000, 1:2000, progetto Centro Storico, repertorio normativo e schede di rilevamento, in cui l'analisi e il rilievo condotti evidenziano che per il livello di frazionamento, saturazione e infrastrutturazione, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- l'ambito di "**centro urbano**" che viene definito come l'insieme della zone di tipo A, B, C1.1, C2 e F individuate dal Piano degli interventi, porzione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285. In tali ambiti per il livello di frazionamento, saturazione e per carenze di infrastrutturazione viaria, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. In tale ambito sono altresì ammesse medie strutture, ovvero attività commerciali fino a 1.500 mq di superficie di vendita

- l'ambito costituito dalle ZTO ZTO D1/1, D2/1.A (porzione della D2/1) D3/1, D5/2 e D6/1 sviluppato sulla direttrice della S.S. 16 costituisce "polarità commerciale esistente" ai sensi del punto b.2 del comma 13 dell'art. 2 Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 in cui è compatibile l'insediamento di attività commerciali con

superficie di vendita superiore a 1.500 mq, ovvero medie e grandi strutture di vendita (ambito della polarizzazione commerciale

Articolo 14 - interventi sull'esistente

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1. attività produttive da confermare;, tali attività sono individuate nelle tavole di PRG con uno specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse ristrutturazioni con ampliamenti secondo gli indici territoriali di zona, con recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito per le zone di completamento.

   Sono altresì ammessi ampliamenti che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;

   Sono consentiti, gli interventi che comportano ampliamenti entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo. limite massimo di ampliamento, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato

   Interventi diversi sono ammessi solo mediante le procedure di cui alla L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012 articolo 4

   L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario;

2. attività classificate come "da trasferire"; ovvero attività in contrasto con il tessuto urbano, dismesse o da trasferire; in tali edifici ammessa solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di PRG mediante PUA.

   Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

3. attività produttive non classificate;attività non individuate nelle tavole di PRG con uno specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse ristrutturazioni con ampliamenti secondo gli indici territoriali di zona, con recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito per le zone di completamento. Sono altresì ammessi ampliamenti che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e

comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;

Interventi diversi sono ammessi solo mediante le procedure di cui alla L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012 articoli 3 e 4

TITOLO IV - SISTEMA RURALE

Articolo 15 - Classificazione delle zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;

b) dal P.A.T.;

c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

a) zone agricole;

b) zone agricole di prevalente interesse paesaggistico-ambientale

c) Nuclei rurali

Il P.I. inoltre identifica all'interno delle sottozone gli "ambiti di riordino della zona agricola"

Articolo 16 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole

Articolo 16.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente purchè architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento fino ad 800 mc va riferito all'organismo edilizio (ovvero per ciascuna unità abitativa preesistente e non derivante da frazionamento in unità immobiliari di fabbricati precedente, ai sensi della ex L.R. 24/85) considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente o a completamento dell'organizzazione cortilizia preesistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due sole ulteriori unità abitative;

b) all'interno delle perimetrazioni individuate come "ambito di riordino della zona agricola" negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale

c) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc

d) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa

vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;

Articolo 16.2 Nuova edificazione

a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:

- la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;
- la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

Articolo 16.3 - ambito di riordino della zona agricola

All'interno delle perimetrazioni individuate come "ambito di riordino della zona agricola" negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale

Articolo 16.4 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O.

Il P.I. individua come non più funzionali al fondo tutti gli annessi soggetti a schedatura come "beni storici e testimoniali" di cui al precedente articolo 7. Per il recupero di tali beni è ammesso l'uso residenziale, ricettivo turistico e di somministrazione, per artigianato artistico, terziario, e similare purché compatibile con la tutela e valorizzazione del bene e nei limiti di cui allo specifico grado di protezione

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. le modalità e quantità del recupero dell'annesso sono tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell'immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista.

Articolo 17 - Vincoli

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

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 41, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Articolo 18 - Caratteri degli interventi

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.
- i corpi edilizi che derivano da interventi di recupero, ampliamento o integrazione dei nuclei esistenti, anche mediante applicazione del credito edilizio, dovranno mantenere o riprodurre l'organizzazione cortilizia mediante formazione di spazi liberi centrali, edificazioni di perimetro, unico accesso dalla strada

annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze valutate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in sede di approvazione di Piano Aziendale; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate, la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
recinzioni:

coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

Articolo 19 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, è consentita, anche mediante applicazione del credito edilizio, la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici. In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione e accorpamento del volume costruito o nelle zone di Nucleo Rurale, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, e dei caratteri di cui all'articolo precedente, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione, l'eliminazione e l'accorpamento di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo dei fabbricati inadeguati sotto il profilo statico e igienico;
- rilocalizzazione di fabbricati esistenti in luoghi non sicuri e non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.).

Articolo 20 - Parametri edificatori

Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gi ambiti perimetrali come Nucleo Rurale la distanza dalle strade e fissata in ml 10,00
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purchè non sopravanzi rispetto al fronte stradale.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima tra fabbricati :

- tra pareti finestrate: m 10,00

- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza
- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

Per gli allevamenti zootecnici valgono le norme specifiche settoriali secondo gli indirizzi regionali e igienico sanitari

Limiti di altezza e piani: : H max ml 6,50 n° 2 piani

Articolo 21 - Sottozona agricola

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni,nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva. Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Sono inoltre ammessi:

Infrastrutture tecniche e di difesa 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, acquedotti e simili

I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via, fondi appartenenti a non più di tre proprietari

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree

Articolo 22 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale

Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invarianti ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT
Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito

In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di nuova costruzione o ampliamento residenziale di cui all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e quelli di cui al precedente articolo 16.1
- negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.n 457 lettere a, b, c, d, sono inoltre consentiti interventi di demolizione anche

parziale, con ricostruzione con volume max non superiore a quello demolito. E' parimenti ammesso l'ampliamento degli edifici non residenziali per un massimo del 20% del volume esistente all'adozione del presente P.R.G., per una sola volta, purchè compatibile con la zona residenziale.

- negli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del presente P.I.è consentito una sola volta l'ampliamento del volume esistente del 20% con un massimo di mc. 150 per ogni unità edilizia in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, che si applica anche nel caso delle ricostruzioni di cui al precedente comma; nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento previa presentazione di un progetto guida unitario che può essere realizzato anche per stralci. E' consentito nel caso di garage, accessori e pertinenze abitative la costruzione di un corpo staccato dall'edificio principale purchè in armonia con l'esistente.
- sono consentite nuove costruzioni nelle aree contrassegnate con apposito simbolo che individua un volume predeterminato corrispondente (lotti liberi); nelle stesse sono consentiti usi residenziali e non residenziali purchè compatibili. Il sedime individuato nelle tavole di P.I. è orientativo; potrà esserne consentito lo spostamento per rispettare allineamenti precostituiti, per migliorare l'immagine del tessuto urbano o per esigenze funzionali che non contrastino con i criteri sopracitati. Mediante Progetto Unitario il volume edificabile potrà essere distribuito diversamente dalle indicazioni grafiche del P.I. purché all'interno della stessa zona territoriale omogenea. Ove contrassegnato con apposita grafia negli elaborati del P.I., con il simbolo "integrazione standard" oltre agli oneri di legge, l'intervento di edificazione è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico fronte strada, nella quantità derivante dal rapporto di 100 mq di parcheggio effettivo (esclusi gli spazi di manovra) ogni 800 mc edificabili, da verificare in sede di permesso di costruire. Qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile, o opportuna, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera dovuta secondo le tabelle appositamente deliberate ed aggiornate dall'Amministrazione Comunale relativamente alla monetizzazione degli standard. Tali importi versati andranno utilizzati esclusivamente dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Alternativamente potrà essere realizzata altra opera pubblica, di pari importo, da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa.
- negli edifici esistenti, ove indicato negli elaborati grafici con apposita simbologia di "sedime di ampliamento" o "soprealevazione", oltre quanto previsto dal presente articolo, è ammesso una tantum l'incremento volumetrico secondo le quantità espresse dalla stesso elaborato grafico; l'indicazione grafica assume carattere indicativo e andrà verificata in sede di permesso di costruire
- negli edifici esistenti è consentito la possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando utilizzabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1,50 e comunque con altezza media non inferiore a ml.2,50. E' consentito inoltre il riutilizzo dei corpi condonati, alla data del 25.01.1997 mediante accorpamento all'edificio principale.
- Sono consentiti con strumento urbanistico attuativo, interventi di trasformazione urbanistica di cui alla lett. e) dell' art 31 della L. n. 457/78 nei limiti della cubatura esistente senza tener conto delle superfetazioni.

- gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale e previsti dal precedente

articolo 19

- Oltre agli usi agricoli sono ammessi in queste aree usi residenziali, attività artigianali, commerciali al minuto, uffici, servizi connessi alla residenza e annessi rustici alle condizioni di cui all'art. 44 della L.R.11/2004. Il recupero di annessi non più funzionali al fondo, mediante cambio d'uso, dovrà avvenire mediante secondo le modalità di cui al precedente articolo 16 ultimo comma
- E' vietata la costruzione di allevamenti zootecnici.
- Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali e uffici devono essere garantiti i parcheggi necessari richiesti dalle norme vigenti

Le modalità di intervento e i caratteri edificatori sono quelli comuni della zona agricola. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei
- fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 24 - Zone "F" per servizi

Nelle zone per servizi individuate con particolare simbologia nella cartografia del P.R.G., sono consentite solo le destinazioni di cui alle presenti norme. Gli interventi ammessi sono disciplinati dai parametri in essi contenuti.

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme nelle zone destinate a servizi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso o mutamento conforme alla destinazione dell'area.

L'autorizzazione e la concessione edilizia necessarie agli interventi di cui al comma precedente, negli immobili con destinazione difforme da quella prescritta dalle presenti norme, verrà rilasciata previo atto d'obbligo tra l'amministrazione ed il richiedente, in cui quest'ultimo in caso di esproprio, si impegnerà a non richiedere indennizzo sui lavori eseguiti.

Art. 24.1 - F1 Aree per l'istruzione

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare indici e parametri stabiliti dalla vigente legislazione per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

-distanze dai confini:

minima ml.5,00;

-distanza tra fabbricati:

minima ml.10,00 per pareti finestrate contrapposte, ml.5,00 per pareti non finestrate, per le aule la distanza minima è ml. 12,00;

-distanza dalle strade:

minima ml.15,00.

L' area esterna va mantenuta con decoro e almeno in parte attrezzata con alberi, cespugli e tappeto erboso calpestabile.

Il parcheggio per gli autoveicoli è preferibile sia esterno alla recinzione.

Il cancello di uscita deve essere realizzato in modo da garantire al massimo l'incolumità degli alunni.

Va rispetta la L.n. 13/89 relativa alle barriere architettoniche.

Art. 24.2 - F2 Attrezzature di interesse comune

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio.

La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli enti a ciò preposti istituzionalmente.

Nelle aree contraddistinte da apposito simbolo nella tav.13.1 di P.R.G. sono consentiti interventi privati convenzionati.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le leggi statali, regionali, e per le singole attrezzature il rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

-interventi ammessi:

densità fondiaria massima di 2 mc/mq.

percentuale di area coperta massima del 40% del lotto;

-distanze dai confini:

minima ml.5,00;

-distanza tra fabbricati:

minima ml.10,00 tra pareti finestrate contrapposte, ml. 5,00 tra pareti non finestrate;

-distanze dalle strade:

minima ml.5,00, 7,50, 10,00, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a ml. 7,00, tra ml.7,00 a ml.15,00 e superiore a ml.15,00.

Art. 24.3 - F3 Verde pubblico ed attrezzato

Sono aree destinate alla formazione di parchi, giardini, campi da gioco ed impianti sportivi.

La realizzazione degli interventi è subordinata ad un progetto che definisca l'organizzazione di tutti gli spazi coperti e scoperti, con particolare riferimento ai tappeti erbosi, gruppi o filari di alberi, cespugli, aiuole, panchine, attrezzature per il gioco dei bimbi, pensiline e attrezzature sportive coperte e/o scoperte con relativi servizi.

Le superfici coperte da impianti sportivi scoperti o coperti comprese eventuali gradinate, servizi igienici, depositi ecc., non possono superare il 30% della superficie fondiaria.

Nelle aree contraddistinte con apposito asterisco nella tav.13.1 di P.R.G. sono consentiti interventi privati convenzionati.

Art. 24.4 – F4 attrezzature di interesse comune ed impianti sportivi -

Sono aree destinate alla formazione di attrezzature e complessi sportivi e ricreativi quali piscine, centri benessere ed attività connesse.

La realizzazione degli interventi è subordinata ad un progetto che definisca l'organizzazione unitaria di tutti gli spazi coperti e scoperti e delle opere accessorie per l'inserimento nel contesto urbanistico

In tale area sono consentiti interventi privati convenzionati

-interventi ammessi:

percentuale di area coperta massima del 60% del lotto;

altezza massima ml 8,00

-distanze dalle strade, confini fabbricati

come da norme generali di PRG

Art. 24.5 - Parcheggi

Sono zone destinate alla sosta di autoveicoli e di mezzi di trasporto in genere.

-Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio spetta al Comune.

Enti o privati possono sostituirsi al comune previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La superficie coperta non può superare il 30% della superficie del parcheggio**.**

Le superfici scoperte devono essere realizzate di preferenza con materiali permeabili all'acqua piovana e dotati di adeguati sistemi di scolo.

Vanno piantati alberi con chioma alta protetti sul bordo da rete o cordoli.

TITOLO IV - VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

Articolo 25 - Zone vincolate

Nelle tavole di P.R.G. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

1. Vincolo Monumentale
   Il Piano indica gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza dove si applicano le norme di cui al precedenti articoli 4 e 5 e 6. Sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati dal Piano, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001

2. Vincolo ambientale – paesaggistico
   Il P.I a titolo ricognitivo, individua la fascia sottoposta a vincolo paesaggistico del Fiume Adige ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 ART. 134 lett.b e 142 punto 1 lett.G. L.R. 11/04 per una fascia di 150 ml dell'unghia esterna dell'argine
   All'interno di tali zone sono consentiti gli interventi ammessi dalla zonizzazione di Piano secondo i caratteri tipologici di cui al precedente articolo 16 e dal "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" del P.I. , previo acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente

3. Vincolo Idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904
   Lungo il corso del Fiume Adige, anche se non cartografatola fascia di vincolo idraulico di ml 20 ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904, entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori. Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente concordati con l'ente competente. Negli ambiti interessati sono ammessi esclusivamente:
   - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
   - interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001

4. Vincolo sismico
   L'intero territorio del PAT ricade in "zona 4" ai sensi della seguente normativa di riferimento: O.P.C.M. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003 (classificazione sismica), O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone);

Articolo 26 - Zone di rispetto

1. Rispetto cimiteriale

   All'interno del perimetro di vincolo sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato, gli interventi di ampliamento del cimitero stesso e delle attrezzature connesse. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione

d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
Sono vietate nuove costruzioni. Le aree sottoposte a vincolo sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone agricole secondo gli indici delle stesse.

2. Zone di rispetto dei corsi d'acqua
   Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acque e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi. Le aree sottoposte a vincolo per rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 96 lettera f del Regio Decreto n° 523 del 1905 e Regio Decreto n. 368/1904. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di specifica istanza, dall'Ente competente (Genio Civile o Consorzio)
   Per quanto riguarda lo scolo Sabbadina, gli altri scoli consortili e scoli consortili minori va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

3. Fascia di rispetto del depuratore
   Nelle aree all'interno di un raggio di 100 metri dall'impianto di depurazione sono vietate le nuove costruzioni. Le aree sottoposte sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone adiacenti secondo gli indici delle stesse. Lungo il perimetro va posta dimora una siepe realizzata con elementi vegetali sempreverdi

4. Fascia di rispetto degli elettrodotti
   La fascia di rispetto dell'elettrodotto, individuato nel Piano Regolatore Generale vigente, se riferita ad un elettrodotto di potenza pari a 220 kV, ha carattere indicativo e riporta la distanza di rispetto di m. 70. La fascia e la distanza di rispetto possono essere modificate secondo le direttive, le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G.. L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, dall'A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data. Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

5. Metanodotto.
   Il P.I. riporta il tracciato dell'etilenodototto (pipeline PM-MN-FE-RA -Polimeri Europa) in sede di intervento andranno verificate le fasce di rispetto previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte entro una distanza di ml 10,00 dalla linea. Lungo la fascia di rispetto del metanodotto non sono consentiti scavi (se non per usi agricoli), nè costruzione di manufatti.

6. Rispetto ferroviario

La fascia di rispetto ferroviario è così definita:distacco dalla ferrovia: ml 30 dalla sede di occupazione della rotaia più vicina ai sensi dell'articolo 49 del DPR 753/80, in sede esecutiva le ditte interessate potranno richiedere l'autorizzazione alla riduzione della distanza minima ai sensi dell'articolo 60 della citata norma, in tal caso la distanza minima potrà essere ridotta fino a ml 20 dalla sede di occupazione della rotaia più vicina. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura, di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle stesse.

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché gli interventi ammessi per la specifica zona di appartenenza purchè non comportino sopravanzamento verso l'origine del vincolo

7. Rispetto stradale

Nelle zone esterne al centro abitato, e dove non diversamente specificato dalle presenti norme le fasce di rispetto stradale sono previste dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle stesse.

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché gli interventi ammessi per la specifica zona di appartenenza purchè non comportino sopravanzamento verso l'origine del vincolo.

8. Rispetto archeologico

In tali zone è prescritta l'indagine archeologica preventiva tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventive dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto dall'art. 95 comma 1 del D.L. n. 163/2006. Il progetto corredata dalla predetta verifica dovrò conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ad il titolo abilitativo comunale all'intervento conterrà tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Sopraintendenza medesima

9. Verde privato

Comprende aree che appartengono alla zona urbana, spesso parzialmente edificate ed annesse ad edifici esistenti. Queste aree sono destinate a sistemazione di giardini privati, orti e attività agricole tipo domestico

E' ammessa la costruzione di serre o piccoli manufatti di carattere precario e temporaneo necessari alla coltivazione, degli arredi da giardino e le costruzioni accessorie come previsto dal Regolamento Edilizio:

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457 lettere a-b-c-d negli edifici esistenti senza alterazione dell' involucro esistente. E' ammessa la trasformazione d'uso dei volumi legittimati al momento dell'adozione del P.R.G. in residenza o servizi.

Le aree a verde privato individuate in ZTO diversa dalla zona agricola non concorrono a determinazione dei parametri edificatori previsti delle presenti NTO

10. Fascia di mitigazione
Sono ambiti posti a tutela e filtro fra l'edificato (esistente o di previsione) e gli elementi di potenziale disturbo, detrattori o conflitto (viabilità, insediamenti produttivi ecc..), Tali ambiti andranno piantumati con essenze arboree di alto fusto e regolarmente mantenuti, con passo e densità tali da garantire un adeguato filtro vegetale, (almeno doppio filare a scalare, con passo non superiore a ml 5,00), con l'utilizzo di essenze autoctone. Le aree potranno essere pubbliche o rimanere di carattere privato con obbligo convenzionato del loro regolare mantenimento. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori secondo i parametri delle zone territoriali omogenee in cui ricadono.

11. Percorsi pedonali e ciclabili
Gli elaborati grafici di Piano indicano i principali percorsi ciclo pedonali Gli itinerari ciclopedonali dovranno preferibilmente essere realizzati in sede protetta, eventualmente utilizzando anche percorsi alternativi (tracciati interpoderali, "caresoni" ecc.) rispetto alle indicazioni grafiche del Piano. Dove interni a zone di trasformazione andranno necessariamente inclusi nella progettazione (attuativa ed esecutiva) degli interventi per la parte di competenza.

Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

Articolo 27 – elementi della rete ecologica e paesaggistica, ambiti, elementi puntuali e lineari

Il P.I. agli elaborati grafici individua ambiti, elementi puntuali e lineari di valore ecologico ambientale e paesaggistico. Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, e presenza di connessioni a rete con la specifica e particolare struttura idrogelogica o idrografica Per tali elementi valgono le seguenti norme:

a. Anche se non identificati negli elaborati grafici del Piano sono considerati "esemplari vegetali" tutti gli alberi con diametro del fusto, misurato a 1,30 m. da terra, superiore a 1,25 m. L'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere autorizzati, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa, a firma di tecnico agronomo o forestale. Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga, con le seguenti dimensioni minime: cm 25 di diametro all'altezza di m. 1,30 da terra."

b. ambiti:

- Vasche di Stroppare
- Stagno di Ca' Bianca
- Broli Adige-Bragante
- Fontanazzo dell'Adige
- Boschetto di Ferraria
- Fiume Adige
- Golena dell'Adige

In tali ambiti, sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità qualora necessari per motivi di sicurezza idraulica, igienico sanitario, o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole del Comune. In particolare sono previsti:

- ambito delle "banche dell'Adige" in corrispondenza del Centro Storico: valorizzazione del rapporto dei rilevati arginali con il paesaggio urbano del centro storico, mediante la predisposizione di percorsi, scalinate, punti di sosta e coni visuali attrezzati con soluzione dell'interferenza con il traffico veicolare
- ambito della Golena dell'Adige: l'inserimento di elementi di arredo, elementi caratteristici per funzioni di servizio (non fissi) per la fruibilità sociale, spazi attrezzati per il tempo libero e per valorizzazione del rapporto con il fiume (imbarcadero, strutture rievocanti i mulini dell'Adige ecc..), previo acquisizione dei parere di competenza degli enti gestori del governo idraulico dei manufatti

Sono ammessi gli interventi volti all'inserimento di elementi di arredo, al recupero di segni storici, e per l'introduzione di funzioni di carattere collettivo

c. <u>elementi puntuali lineari</u>

Sono costituiti da filari di essenze arboree o arbustive, elementi botanici singoli o associati. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione. Per tali ambiti l'abbattimento di alberi con diametro superiore a 40 cm. misurato all'altezza di 1,30 m. da terra deve essere comunicato agli Uffici Comunali competenti a mezzo lettera in carta semplice e documentazione fotografica. L'abbattimento si ritiene autorizzato se l'Amministrazione non esprime parere contrario entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione. Sono esclusi gli interventi di legnatico e su alberi da frutto. Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari.
Negli elaborati di piano sono indicati anche gli elementi lineari di progetto, in sede esecutiva andranno quindi realizzati mediante piantumazione di filari alberati a definizione dei margini urbani indicati, secondo le modalità di cui al presente articolo.

In ogni caso vanno tutelati e conservati tutti gli elementi costituenti le invarianti definite dal PAT
Si richiamano le prescrizioni di cui al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale

<u>Articolo 28 – Compatibilità geologica e compatibilità idraulica</u>

<u>Compatiblità geologica</u>: Premesso che sull'intero territorio comunale va eseguita l'indagine geotecnica preventiva, in base alla Tavola 3 (fragilità) del PAT il P.I. assume:

Terreni non idonei: Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di alluvionamento essendo poste lungo il corso d'acqua del fiume Adige e di aree pedearginali (20 metri per il fiume Adige) per le quali è prescritta la totale inedificabilità e demolizione di ogni barriera architettonica; per eventuali infrastrutture si devono prevedere passaggi e accessi, anche su quelle esistenti se gli stessi risultano mancanti. Non è consentito alcun utilizzo dell'area compresa in uno spazio di 20 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda o comunque dall'area demaniale afferente al corso d'acqua salvo Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche che andranno preventivamente concordati con l'ente competente. In queste aree l'edificabilità non è consentita.

Terreni idonei a condizione: con le seguenti caratteristiche, anche se in misura diversa:

- mediocri e localmente variabili dal punto di vista geotecnico ;
- con drenaggio condizionato da una falda poco profonda (da 0 a 3 ml)
- possibilità di esondazioni;
- aree colmate parzialmente e/o da bonificare.

Per queste aree è richiesta una adeguata indagine geognostica ed idrogeologica (relazione geologica redatta da tecnico abilitato) che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione. Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

Non sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
- attivazione di discariche;
- apertura, coltivazione e ampliamento di cave e torbiere;
- qualsiasi altro intervento ed attività che costituisca danno alla salute pubblica, all'ambiente, alle risorse naturali ecc.

compatibilità idraulica

Gli interventi di trasformazione sul territorio comunale sono soggetti alle indicazioni riportate alla VCI allegata al Piano.

Per le zone individuate come "ZONE DI ATTENZIONE IDRAULICA" dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione, adottato con delibera n. 3 del 09/11/2012 del Comitato istituzionale dell'autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico è fatto salvo il rispetto delle relative Norme di Attuazione.

Aree idonee a condizione con presenza di aree a ristagno idrico: oltre alle indagini previste al punto precedente riguardo alle aree idonee a condizione, dovrà essere posta particolare attenzione al rischio di ristagno idrico. Tale rischio può essere mitigato adottando accorgimenti tecnici che limitino gli interventi di impermeabilizzazione del suolo, che ripristinino la piena funzionalità agli scoli naturali ed evitino la tombinatura di quelli esistenti.

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T. e dovrà essere redatto lo specifico studio ai sensi della Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009 e ss.mm.ii

Vanno garantite le fasce di in edificabilità per il rispetto fluviale ai sensi del R.DD n. 523/1904 e n. 368(1905 oltre alla L.R. 11/2004.

Si richiamano le prescrizioni di cui agli articoli 6 e 7 del Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale”

Articolo 29 – Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio

Il presente articolo ha ad oggetto l’installazione e le procedure di controllo di impianti e/o sistemi fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, che di seguito vengono chiamati impianti.

In particolare sono regolamentati i seguenti impianti:

- Emittenti radiofoniche;
- Emittenti televisive;
- Stazioni radiobase per la telefonia mobile;
- Ponti radio.

Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia e la godibilità dei monumenti, delle aree sottoposte a tutela paesaggistico/ambientale e delle aree attigue agli edifici esistenti sottoposti a protezione, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. Dovranno tener conto inoltre dell’esistenza di altri impianti circostanti che emettono onde elettromagnetiche.

I suddetti impianti, comprensivi di eventuali manufatti per l‘alloggiamento delle apparecchiature, sono da considerarsi a tutti gli effetti impianti tecnologici e pertanto non sono soggetti agli indici edilizi ed ai parametri geometrici disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dal vigente Regolamento Edilizio;

A - Gli impianti possono essere installati:

1) Nelle zone produttive
2) Nei Piani Attuativi a destinazione Industriale, Commerciale o Artigianale
3) Nelle zone agricole
4) Nelle zone per attrezzature comuni purchè in aree ricadenti in proprietà comunali.

Gli impianti dovranno rispettare le seguenti distanze:

- ***Distanza dalle strade:***

  ml. 5,00 dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

  ml. 7,50 dalle strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

  ml 10,00 dalle strade di larghezza superiore a ml 15,00

- ***Distanza dai confini:***

  ml. 5,00

- Sono ammesse distanze inferiori qualora l’impianto sia inserito in uno strumento urbanistico attuativo convenzionato con previsioni planivolumetriche.

Sono comunque fatti salvi i limiti e le distanze imposte dal Codice Civile, le altezze massime previste dalla normativa in materia di navigazione aerea ed ogni altra norma statale o regionale in materia.

B - Gli impianti non possono essere installati in prossimità dei seguenti siti sensibili indipendentemente dalla destinazione urbanistica di zona:

a) Scuole e relative aree di pertinenza;

b) Ospedali, Case di cura e altri edifici assimilabili per destinazioni d'uso pubblico;

c) Parchi e aree per il gioco e lo sport

A corredo della richiesta di installazione dell'impianto andrà presentata comunque la documentazione prevista dal punto 3 della Circolare 12 luglio 2001, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti. "Approvata dalla Giunta regionale con delibera n. 1633 del 22 giugno 2001.

TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 30 -Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore, secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione, ai sensi dei commi 4 lett. d) ter e 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

risanamenti e bonifiche sociali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

Articolo 31 - Credito edilizio e registro

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 32.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titolo abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.
Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree paracadute" per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B e C.1.1 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO C1.2 e sottozona agricola Nucleo Rurale a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- in zona agricola – Ambiti di riordino della zona agricola, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia,

possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

–i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;

–la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;

–i termini temporali di utilizzo.

La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A, avviene mediante specifica variante al P.I. per manufatti già riconosciuti come opera incongrua dal PAT o segnalazione da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 1472019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 secondo la modulistica di cui all'allegato A al RECRED

E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019,

Il RECRED, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Boara Pisani in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 8 delle NT del PAT (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

Articolo 32 -Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le

modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

Articolo 33 -Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04,nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi. Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

TITOLO VII – MONITORAGGIO

Articolo 34 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;

la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:
B verifiche di breve periodo (*cadenza annuale*),
M verifiche di medio periodo (*cadenza triennale*),
L verifiche di lungo periodo (*cadenza quinquennale*).

Matrice	Indicatori di Monitoraggio	**Tempistica**	**Ente**
ARIA	Concentrazioni di PM10 L'indicatore rappresenta il livello delle concertazioni di PM10	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx L'indicatore rappresenta il livello delle concertazioni di NOx	B	ARPAV Comune
ACQUA	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS) L'indicatore definisce dal punto di vista chimico il grado di compromissione degli acquiferi per cause naturali e antropiche	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE) L'indicatore definisce lo stato della qualità biologica di un determinato corso d'acqua	M	ARPAV Consorzio Bonifica Comune
	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura) L'indicatore misura il numero degli allacciamenti alla fognatura comunale	B	ARPAV Polesine Servizi Comune
	Perdite delle reti acquedottistiche L'indicatore misura le perdite d'acqua degli acquedotti	B	ARPAV Polesine Servizi Comune

	Aree a ristagno idrico L'indicatore misura in % la superficie delle aree a ristagno idrico rispetto al totale	L	Consorzio Bonifica Comune
SUOLO E SOTTOSUOLO	S.A.U. consumata per anno L'indicatore misura il consumo annuale di S.A.U.	B	Comune
	Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione L'indicatore misura le aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione nel totale delle superfici edificabili	B	Comune
FLORA FAUNA BIODIVERSITA'	Indice di Biopotenzialità Indice ecologico-funzionale che valuta il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m2/anno)	M	Comune
	Indice di estensione della rete ecologica Quantifica la percentuale di superficie occupata dagli elementi della rete ecologica sulla superficie totale	M	Comune
	Indice di sviluppo della rete a verde Esprime lo sviluppo lineare delle strutture arboreo-arbustive (siepi campestri) costituenti i sistemi a rete, rapportato alla superficie di territorio aperto	M	Comune
PAESAGGIO	Indice di Integrità Valuta la percentuale di superficie di aree integre (superficie non ricadente all'interno dei 50 metri dalle residenze e dei 100 metri dalle strutture produttive) sulla superficie totale	L	Comune
	Recupero elementi incongrui o di degrado L'indicatore misura il numero degli edifici incongrui o degradati recuperati rispetto al totale	M	Comune
	Riuso degli edifici non più funzionali al fondo L'indicatore misura il riutilizzo degli edifici non più funzionali al fondo	M	Comune
PATRIMONIO CULTURALE ARCHITETT. ARCHEOLOG.	Indice di recupero centro storico L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati nei centri storici	B	Comune
	Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale nel Comune	B	Comune

INQUINAM. FISICI	Popolazione esposta a rumore lungo la S.R. n. 443 (leq-dBA) L'indicatore misura la % della popolazione esposta a emissioni di rumore lungo la S.R. n. 443	M	Comune
	Inquinamento luminoso L'indicatore misura in % lo sviluppo della rete pubblica conforme alla normativa sul totale	L	ARPAV Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Saldo naturale e sociale L'indicatore misura le dinamiche della popolazione residente relativamente a nati e morti ed ai flussi in entrata ed in uscita dal Comune	B	Comune
	Popolazione residente L'indicatore misura la dinamica della popolazione residente al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	B	Comune
	Numero di famiglie L'indicatore misura la dinamica del numero delle famiglie residenti al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità	B	Comune
	Stranieri residenti L'indicatore misura in % la quantità della popolazione straniera rispetto al totale per ai fini delle problematiche di integrazione	B	Comune
	Occupati per settore L'indicatore misura la popolazione occupata rispetto al totale e la ripartizione rispetto ai settori economici	M	Provincia Comune
	Flussi di traffico lungo la S.R. n. 443 (n. veicoli) L'indicatore misura il numero dei veicoli giornalmente transitanti lungo la S.R. n. 443 ai fini dell'inquinamento atmosferico ed acustico	M	Provincia Comune
	Mobilità ciclistica L'indicatore misura la disponibilità per abitante di piste ciclabili per la verifica della congruità dei percorsi rispetto alla necessità di ridurre il traffico veicolare	M	Comune
	Percorsi naturalistici L'indicatore misura la dotazione di percorsi naturalistici ai fini dell'uso turistico-ricreativo del territorio	M	Comune
	Accessibilità alle aree verdi L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt, 500 mt e oltre dalle aree verdi attrezzate di quartiere, rispetto al totale della popolazione	M	Comune
	Accessibilità alle aree scolastiche L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt da scuole materne, 500 mt da scuole elementari e 1000 mt da scuole medie, e popolazione totale	M	Comune

	% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali L'indicatore misura l'incidenza in % di aree ed attrezzature a standard sul totale delle aree residenziali	M	Comune
	Dotazione verde pubblico L'indicatore misura la quantità di verde pubblico per abitante	M	Comune
	Superficie produttiva in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie produttiva rispetto a quella totale	M	Comune
	Superficie commerciale in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie commerciale rispetto a quella totale	M	Comune
	Superficie turistica in % sul totale L'indicatore misura la percentuale di superficie turistica rispetto a quella totale	M	Comune
	Volume residenziale annuo L'indicatore misura il volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PATI alle necessità insediative	B	Comune
	Edifici sostenibili L'indicatore misura il volume di edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi volumi	B	Comune
	Rifiuti L'indicatore misura la % di raccolta differenziata di rifiuti nel Comune	B	Provincia Consorzio RSU Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)". L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici. I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 35 - Deroghe

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 80/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Articolo 36 - Disposizioni transitorie

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

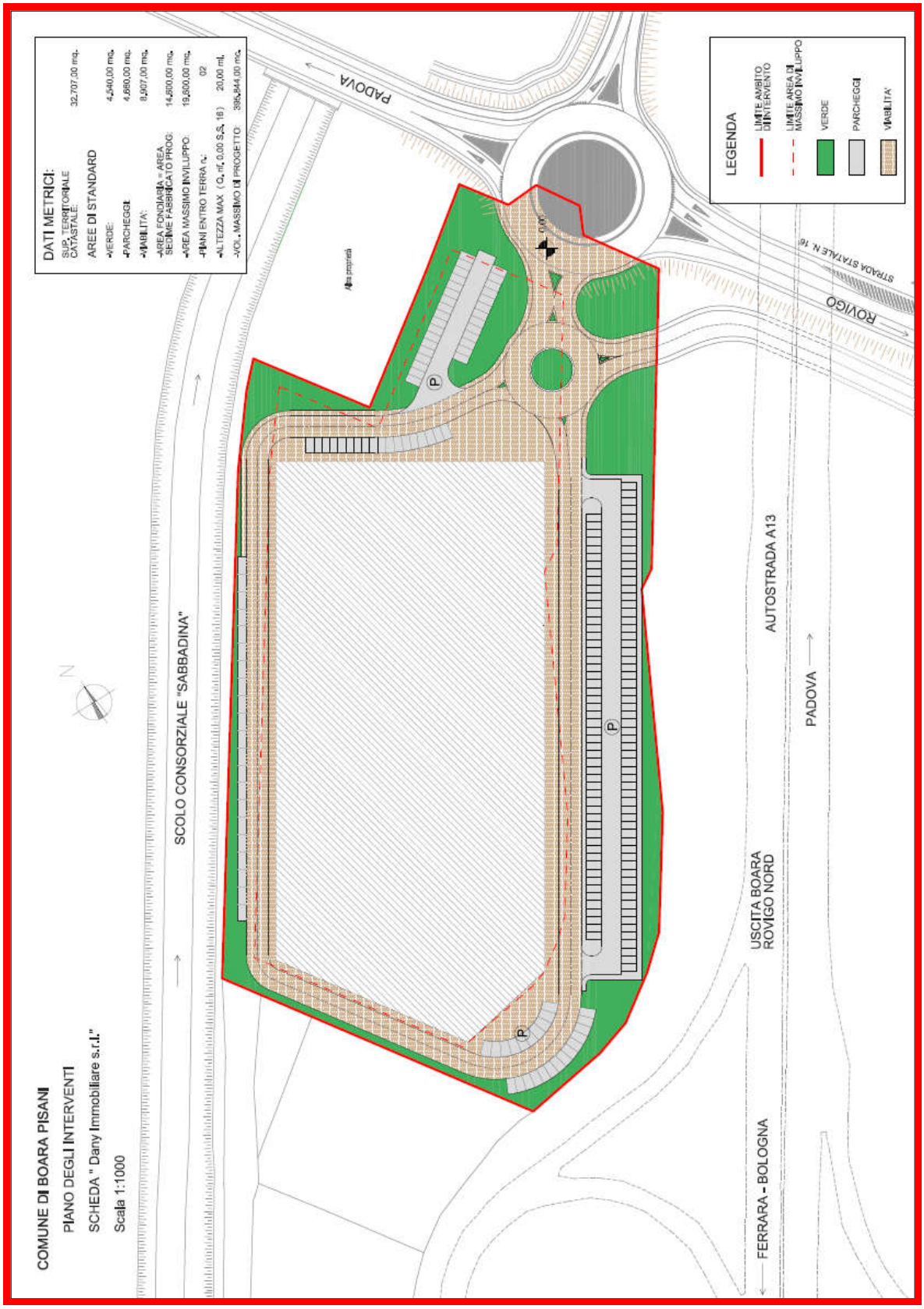
Per i Permessi di Costruire rilasciati prima del 9/05/2012 (data di entrata in vigore del primo PI) con le prescrizioni relative all'obbligo di installare pannelli fotovoltaici per la produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa , è consentito che, in sede di agibilità, la presentazione della dichiarazione attestante l'avvenuta installazione, può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo del il titolare del provvedimento edilizio e/o proprietario del fabbricato, da trasferire agli aventi causa, con il quale viene assunta l'impegnativa a provvedere all'installazione e definitiva messa in esercizio dell'impianto fotovoltaico entro il termine di anni 3 dal rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

Articolo 37 - Entrata in vigore della variante al P.I.

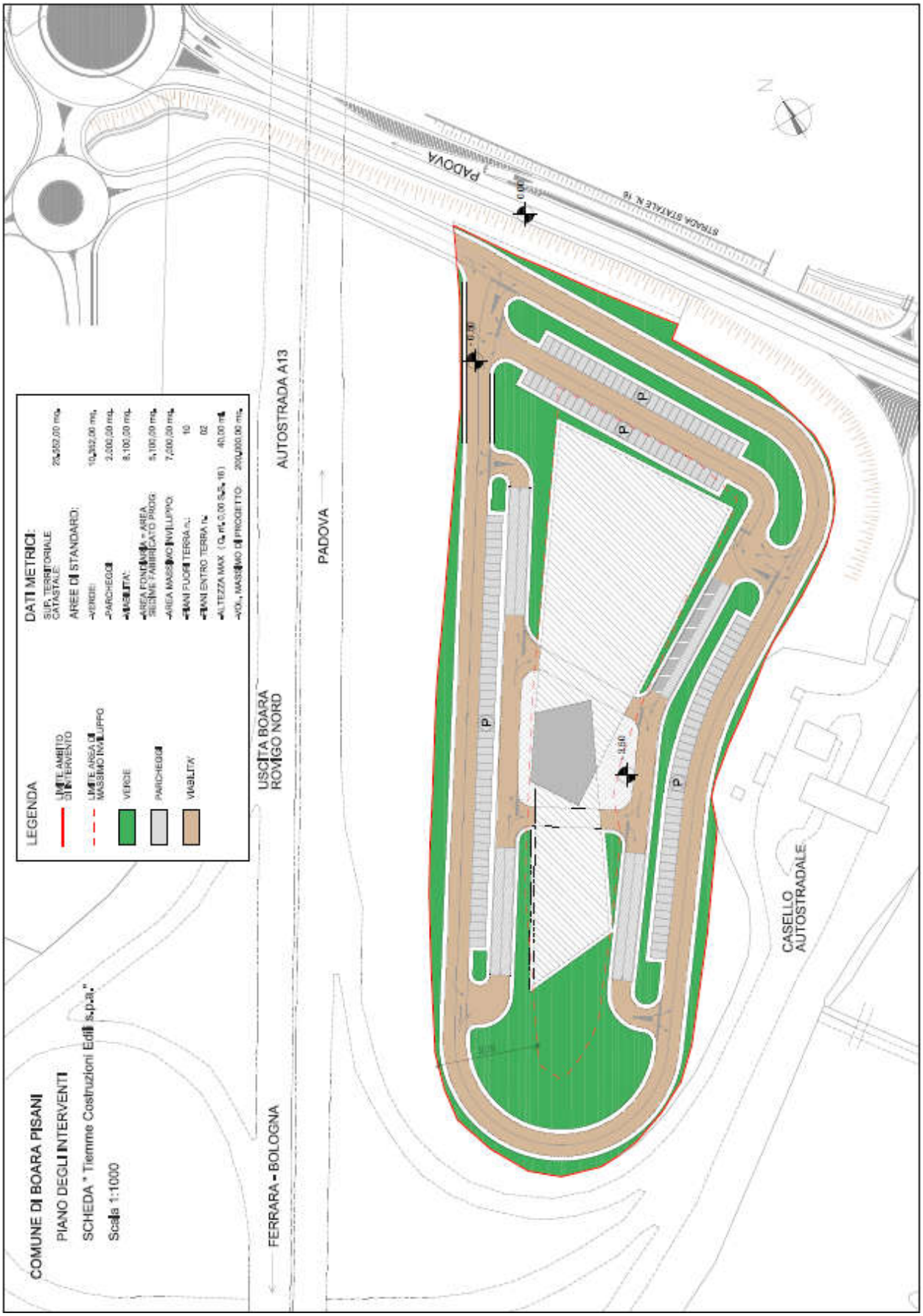
Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

REPERTORIO SCHEDE DI INTERVENTO DIRETTO

ZTO D5/1 stralciato



ZTO D5/2


COMUNE DI BOARA PISANI
PIANO DEGLI INTERVENTI
SCHEDA " Tiemme Costruzioni Edili s.p.a."
Scala 1:1000
LEGENDA
LIMITE AMBITO DI INTERVENTO
LIMITE AREA DI MASSIMO INVILUPPO
VERDE
PARCHEGGI
VIABILITA'
DATI METRICI:
SUP. TERRITORIALE CATASTALE 25,352,00 mq.
AREE DI STANDARD:
-VERDE: 10,352,00 mq.
-PARCHEGGI 2,200,00 mq.
-VIABILITA': 8,100,00 mq.
-AREA FONDIARIA = AREA SEDIME FABBRICATO PROG: 5,100,00 mq.
-AREA MASSIMO INVILUPPO: 7,200,00 mq.
-PIANI FUORI TERRA n.: 10
-PIANI ENTRO TERRA n.: 02
-ALTEZZA MAX (Q.m.=0,00 S.L.m.) 40,00 m.
-VOL. MASSIMO DI PROGETTO: 200,000,00 mc.
USCITA BOARA ROVIGO NORD
AUTOSTRADA A13
PADOVA
FERRARA - BOLOGNA
PADOVA
STRADA STATALE N. 16
CASELLO AUTOSTRADALE
N

ZTO D2/1

A.I.C. 1

Ambito Intervento Codificato n. 1

LEGENDA:

- Ambito Intervento
- Ambito edificabile
- Accesso carrato
- (AC) Area Concentrazione Volumetrica
- (S) Standard da cedere
- (P) Parcheggio esistente su via dell'Industria

DATI STEREOMETRICI DELL'INTERVENTO

DESCRIZIONE	mq.
Superficie Territoriale	4,528
Standard (10%) 4,528 mq. x 10% = 453 mq.	453
Standard da cedere (S)	222
Standard da monetizzare in base alle tabelle comunali 453 mq. - 222 mq = 231 mq.	231
Superficie Fondiaria 4,528 mq. - 222 mq. = 4,306 mq.	4,306
Superficie coperta max. realizzabile 4,306 mq. x 60% = 2,584 mq.	2,584
Abitazione nel corpo principale del fabbricato; volume max realizzabile	500 mc.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

PRESCRIZIONI

Ampliamento del fabbricato esistente con parziale demolizione,

Realizzazione di marciapiede in prolungamento dell'esistente,

realizzazione di parcheggio in linea .

REPERTORIO SCHEDE PER IL RECUPERO ANNESSI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI ART. 16.4

COMUNE DI BOARA PISANI (Pd)

ANNESSO RUSTICO NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

PIANO DEGLI INTERVENTI 2016

N°1

RICHIEDENTE:	**GUARALDO ROBERTA**
DATI CATASTALI DEL FONDO AGRICOLO	FOGLIO 16 MAPPALE 708

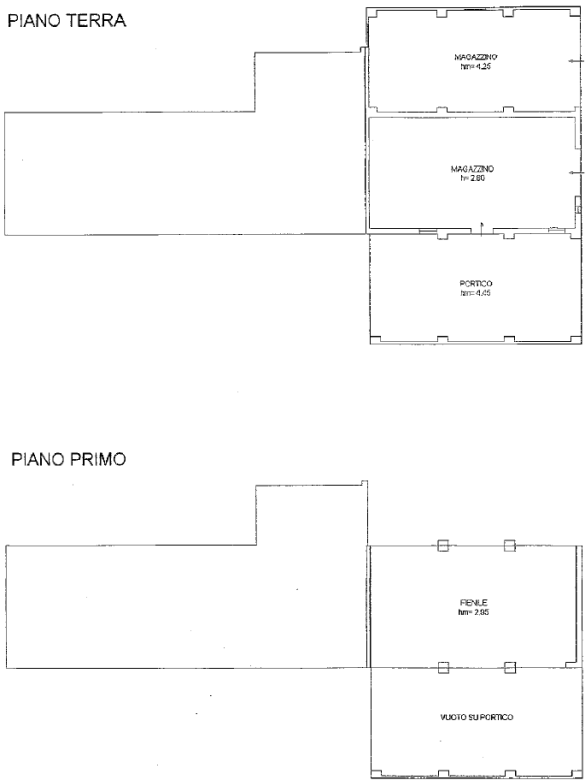
SCHEDA TECNICA AGRONOMICA :

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE*	A TITOLO PRINCIPALE	
	A TITOLO NON PRINCIPALE	
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	
	ASSENTE	**X**
GODIMENTO *	PROPRIETA'	**X**
	AFFITTO	
	ALTRO	
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE mq	
	SUPERFCIE COLTIVATA (S.A.U) mq	
COLTURE**	SEMINATIVO mq	
	FRUTTETO - VIGNETO mq	
	ORTICOLE mq	
	BOSCO CEDUO mq	
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE mq	**210**
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE mq	**150**
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI mq	**0**
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI mq	**0**
NOTE:		

CARATTERITICHE DEI MANUFATTI:

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	**210**
SUPERFICIE UTILE	MQ	
VOLUME	MC	**910**
PIANI	N°	**1**
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI	**MISTO**	**MEDIOCRE**
MURATURA	**LATERIZIO**	**MEDIOCRE**
SOLAI	**LATEROCEMENTO**	**MEDIOCRE**
COPERTURA	**COPPO**	**MEDIOCRE**
SERRRAMENTI	**LEGNO - METALLO**	**MEDIOCRE**
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA		
NOTE		

***: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO



prescrizioni: Destinazione prevista: RESIDENZA.

intervento di recupero secondo le modalità di cui al Grado di protezione 3 (ristrutturazione parziale di tipo A) di cui all'articolo 5.5 delle NTO

integrazione standard secondo le modalità e quantità previste dalla NTO all'articolo 23.

COMUNE DI BOARA PISANI (Pd)	ANNESSO RUSTICO NON FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
PIANO DEGLI INTERVENTI 2021	**N°2**

RICHIEDENTE:	**BRAGA ILARIO**
DATI CATASTALI DEL FONDO AGRICOLO	FOGLIO 5 MAPPALE 599 – 501 - 302

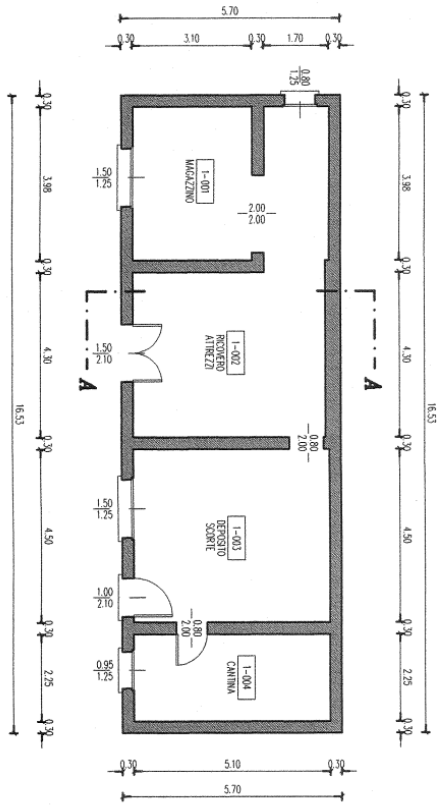
SCHEDA TECNICA AGRONOMICA :

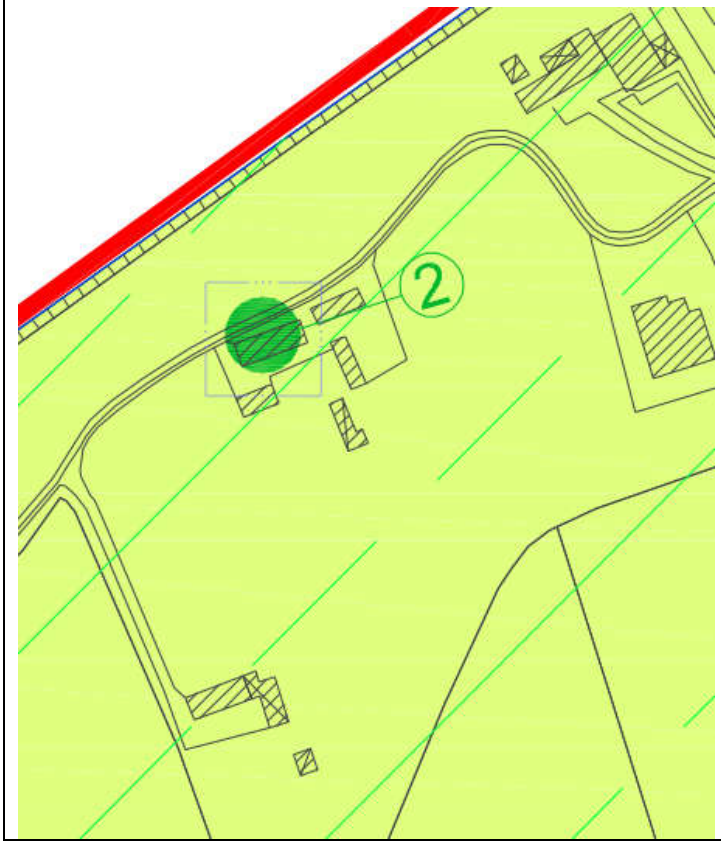
DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE*	A TITOLO PRINCIPALE	
	A TITOLO NON PRINCIPALE	
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	
	ASSENTE	**X**
GODIMENTO *	PROPRIETA'	**X**
	AFFITTO	
	ALTRO	
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE mq	**350**
	SUPERFCIE COLTIVATA (S.A.U) mq	
COLTURE**	SEMINATIVO mq	
	FRUTTETO - VIGNETO mq	
	ORTICOLE mq	
	BOSCO CEDUO mq	
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE mq	**94,22**
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE mq	
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI mq	**0**
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI mq	**0**
NOTE:		

CARATTERITICHE DEI MANUFATTI:

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	**94,22**
SUPERFICIE UTILE	MQ	**75,5**
VOLUME	MC	**188,81**
PIANI	N°	**1**
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI	**MISTO**	**BUONO**
MURATURA	**LATERIZIO**	**BUONO**
SOLAI	**LATEROCEMENTO**	**BUONO**
COPERTURA	**COPPO**	**BUONO**
SERRRAMENTI	**LEGNO - METALLO**	**BUONO**
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA	98C/032V del 17.11.2001	
NOTE: Edificio minore, con impianto originale già conforme all'uso residenziale previo adeguamento delle altezze interne.		

***: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO





prescrizioni: Destinazione prevista: RESIDENZA.
Ampliamento ammesso mc 300 oltre esistente; per complessivi mc 488,81 sul sedime indicato:

intervento soggetto a contributo straordinario ai sensi degli art. 16.4 e art. 30 delle NTO e della specifica Deliberazione del Consiglio Comunale in merito