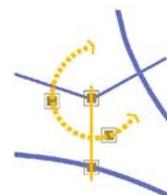




REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI ARZERGRANDE

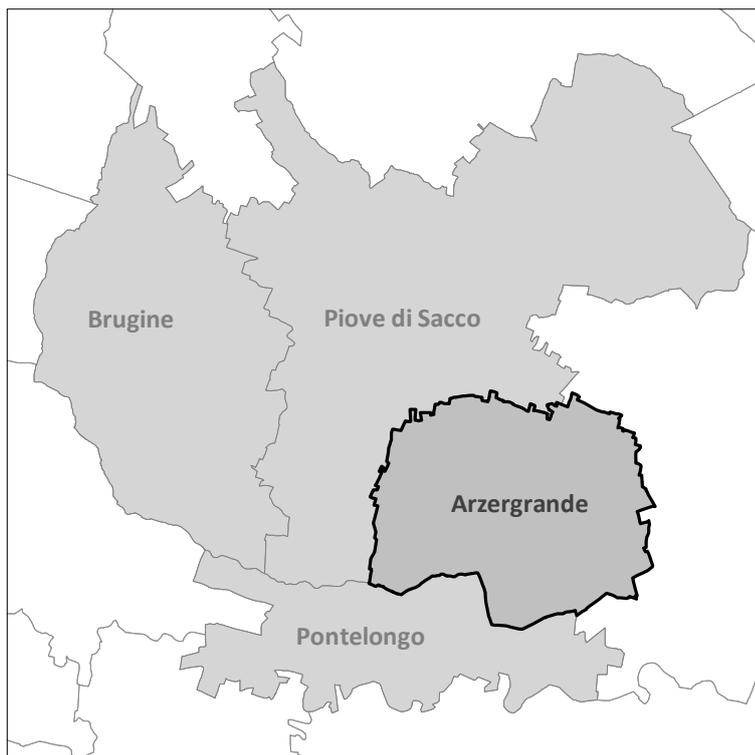


PATI
"tra Brenta e Bacchiglione"

ELABORATO
TAV. 16

PIANO DEGLI INTERVENTI - VAR. N. 9

Norme Tecniche Operative



**COMUNE DI
ARZERGRANDE**

Sindaco
Filippo Lazzarin

Assessore Urbanistica
Emilio Pegoraro

Responsabile Area Tecnica
Geom. Alessandro Ceconello



PROGETTAZIONE
Dott. Urb. Gianluca Malaspina



www.mosaicoprogetti.it

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....
APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

Ottobre 2020

CAPITOLO PRIMO - NORME GENERALI	5
Art. 1 - Definizione e ambito di applicazione -	5
Art. 2 - Elaborati di PI -	5
Art. 3 - Modi di attuazione del PI -	6
Art. 4 - Strumenti urbanistici attuativi -	6
Art. 5 - Interventi Edilizi diretti -	7
Art. 6 - Progettazione unitaria (Piani di Coordinamento)	8
Art. 6 bis - Comparto	9
Art. 6 ter Progetti norma	9
Art. 7 - Contenuto degli strumenti urbanistici attuativi -	10
Art. 8 - Strumenti urbanistici attuativi : elaborati -	11
Art. 9 - Standard obbligatori -	13
Art. 10 - Rapporti degli strumenti attuativi col PI modifiche esecutive	14
CAPITOLO SECONDO	15
Art. 12 - Indici urbanistici -	15
Art. 13 - Superficie fondiaria vincolata -	15
Art. 14 - Indici edilizi e metodi di misurazione –	16
CAPITOLO TERZO – COORDINAMENTO URBANISTICO	20
Art. 15 - Zone Territoriali Omogenee -	20
Art. 16 - Norme Comuni alle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) -	20
Art. 17 - Norme Comuni alle Zone Residenziali -	22
Art. 18 - Zone "A" -	22
Art. 19 - ZONE DI DEGRADO -(nota 1)	23
Art. 20 - ZONE "B" -	23
Art. 21 - ZONE "C/1" -	24
Art. 22 - ZONE "C/2" -	24
Art. 23 - ZONE "D" PRODUTTIVE -	26
Art. 24 - Edifici produttivi esistenti -	27
Art. 25 - ZONE AGRICOLE –	28
Art. 26 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA –	36
Art. 27 – Stralciato	37
Art. 28 – Stralciato	37
Art. 29 - Stralciato	37
Art. 30 - ZONE "F" -	37
Art. 30 BIS - Consumo di Suolo e Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	38
Art. 31 - Zone o Fasce di Aree di Rispetto o Tutela -	38
Art. 32 - Zone significative -	39
Art. 33 - Generalità degli interventi -	39
Art. 34 - Interventi sull' esistente -	40
Art. 35 - Caratteri specifici degli interventi -	41
Art. 36 - Tipologie edilizie -	42
Art. 37 -Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in applicazione del PI vigente -	43
Art. 38 - Tutela ambientale -	43
Art. 39 - Repertorio normativo -	43
Art. 40 - Repertorio normativo delle zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune -	44
CAPITOLO QUARTO - NORME FINALI	46
Art. 41 - Poteri di deroga -	46
Art. 42 - Altezze interne -	46
Art. 43 - Lettura dei grafici -	46
Art. 44 - Norme abrogate -	46
Art. 45 - Indennizzo dovuto per la reiterazione dei vincoli -	46
CAPITOLO QUINTO – ATTUAZIONE DEL PATI	47
Art. 46 - Perequazione urbanistica	47
Art. 47 - Credito edilizio	49
Art. 48 - Ambiti territoriali di importanza ambientale	51
Art. 49 - Aree preferenziali di forestazione	52
Allegato A alle N.T.O.:	54
Invarianza dimensionale del Piano degli Interventi	54

Volume Urbanistico Edificio (VUE)	55
Volume Edificio Conteggiabile Urbanisticamente.	55
<i>Residenza: Volume dato dal prodotto della superficie complessiva</i>	55
<i>(SC= SU + 60% SNR) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);</i>	55
<i>Le distanze dalle strade, ferrovie, confini, edifici, altre proprietà, vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale e/o Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.</i>	56
<i>Gli standard a Parcheggio e Verde vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale.</i>	56
Invarianza dimensionale del P.I.	54

CAPITOLO PRIMO - NORME GENERALI

Art. 1 - Definizione e ambito di applicazione -

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio Comunale mediante operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente nonché operazioni di corretta trasformazione del territorio.

Le presenti norme definiscono i vari modi con i quali è possibile intervenire a livello urbanistico ed edilizio sul territorio comunale in armonia con le componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso nonché in conformità con la legislazione vigente a livello nazionale e regionale.

Art. 2 - Elaborati di PI -

Le presenti norme costituiscono parte integrante come elaborato nr.16 del PI del Comune di Arzergrande - Padova - che per quanto concerne le previsioni risulta così composto:

- 1) Tav. 1/1 - Ambiti amministrativi sovracomunali -
- 2) Tav. 1/2 - Ambiti amministrativi comunali -
- 3) Tav. 2 - Analisi storica dell'insediamento -
- 4) Tav. 3 - Programmazione e pianificazione di livello superiore -
- 5) Tav. 4 - Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti -
- 6) Tav. 5 - Pianificazione e programmazione comunale in atto -
- 7) Tav. 6/1 - Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato -
- 8) Tav. 6/2a - Classi di età degli edifici residenziali -
- 9) Tav. 6/2b - Numero dei piani degli edifici residenziali -
- 10) Tav. 6/2c - Tipologia degli edifici residenziali -
- 11) Tav. 6/2d - Distribuzione territoriale degli alloggi -
- 12) Tav. 6/3a - Attività ed attrezzature primarie -
- Tav. 6/3b - Carta delle componenti del paesaggio agrario -
- Tav. 6/3c - Carta della tutela degli investimenti -
- 13) Tav. 6/4 - Attività ed attrezzature secondarie -
- 14) Tav. 6/5 - Attività ed attrezzature terziarie -
- 15) Tav. 7 - Infrastrutture di collegamento -
- 16) Tav. 8 - Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete -
- 17) Tav. 9 - Opere urbanizzazione servizi impianti interesse comune -
- 18) Tav. 10/1 - Carta geolitologica e geomorfologica -
- 19) Tav. 10/3 - Carta geopedologica -
- 20) Tav. 10/4 - Carta idrogeologica -
- 21) Tav. 10/4 1 - Carta idrologica -
- 22) Tav. 10/5 - Carta delle colture in atto -
- 23) Tav. 10/6 - Carta altimetrica -
- 24) Tav. 10/8 - Carta delle attitudini colturali -
- 25) Tav. 10/9 - Carta delle penalità ai fini edificatori -
- 26) Tav. 11 - Vincoli e servitù -
- 27) Tav. 12 - Beni culturali -
- 28) Tav. 13/1 - PI intero territorio comunale scala 1:5000 -
- 29) Tav. 13/2 - PI reti tecnologiche scala 1:5000 -
- 30) Tav. 13/3a - PI zone significative - Arzergrande scala 1:2000
- 31) Tav. 13/3b - PI zone significative - Vallonga scala 1:2000
- 32) Tav. 13/3c - PI zone significative - Capitello d'Arzaron, Caresin scala 1:2000
- 33) Tav. 14 - Relazione e dimensionamento -
- 34) Tav. 15 - Regolamento edilizio -

- 35) Tav. 16 - Norme Tecniche Operative -
- 36) Tav. 17 - Repertorio normativo **Progetti Norma** -
- 37) Tav. 18 - Relazione Geologica –
- 38) Tav. 19 - **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**
- 39) Tav. 20 - **Ambiti di Urbanizzazione Consolidata 1:5000 –**
- 40) Tav. 21 - **Registro Fondiario del Consumo di Suolo**

Art. 3 - Modi di attuazione del PI -

Il PI viene attuato mediante interventi urbanistici preventivi: Piani attuativi; interventi edilizi diretti: Concessione edilizia.

Art. 4 - Strumenti urbanistici attuativi -

In conformità a quanto previsto dall'art.19 L.R. 11/2004. Tali strumenti sono distinti in:

- a) piani di iniziativa pubblica;
- b) piani di iniziativa privata; e sono:
 - a) Piani di Iniziativa Pubblica
 - a 1) **P.P - Piano Particolareggiato** -
 - a 2) **P.E.E.P. - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare** -
 - a 3) **P.I.P - Piano per gli Insedimenti Produttivi** -
 - a 4) **P.R.i.p. - Piano di Recupero di iniziativa pubblica** -
 - b) Piani di Iniziativa Privata
 - b 1) **P.d.L. - Piano di Lottizzazione** -
 - b 2) **P.R.i.pr. - Piano di Recupero di iniziativa privata** -

a 1) - P.P. -

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (previsto dagli art.12 e seguenti della Legge 17 agosto 1942 nr.1150 e successive modificazioni) dovrà essere redatto in conformità all'art.19 L.R. 11/2004. Esso definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal PI

a 2) - P.E.E.P. -

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Questo strumento verrà redatto ai sensi della legge 18.04.1962 nr.167 e successive modifiche o integrazioni e in conformità all'art.19 L.R. 11/2004.

Nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è consentita la previsione di attività commerciali purché commisurate a diretto servizio della residenza.

a 3) -P.I.P. -

Piano per Gli Insedimenti Produttivi. Tale strumento verrà redatto ai sensi della Legge 22.10.1971 nr.865 e all'art.19 L.R. 11/2004 e potrà applicarsi alle aree produttive elencate nel presente PI.

a 4) - P.R.i.pu. -

E' lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 legge 05.08.1978 nr. 457 come indicato nei grafici e nel repertorio di PI

Per le zone in cui è previsto tale Piano il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano stesso; sono consentiti in assenza di questo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e la ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni residenziali.

Il Piano di recupero dovrà essere esteso almeno ad una unità minima di intervento e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltre che nelle cessioni di standard o delle corrispondenti quote da monetizzare.

La progettazione urbanistica dovrà altresì riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal PI specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.)

b 1) - P.d.L. -

Piano di Lottizzazione. Previa definizione del comparto di cui all'art.21 L.R. 11/2004, il P.d.L è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi residenziali, produttivi, commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal PI

Esso svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal PI e indicando nel caso le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o sottozona.

Svilupperà altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di PI, fermo restando le capacità globali (volumetriche e di superficie) indicate dal PI stesso.

Il P.d.L è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti dalla vigente legislazione in particolare agli art.19 e 21 della L.R. 11/2004, nonché da una specifica normativa che determini sia le caratteristiche degli elementi costruttivi degli edifici e gli elementi di disegno urbano al fine di configurare in modo omogeneo la zona stessa.

La concessione per le opere previste dal P.R.G è rilasciata dopo la stipula di apposita convenzione.

b 2) - P.R.i.pr. -

Piano di Recupero di iniziativa privata. Modalità e prescrizioni come per i Piani di iniziativa pubblica.

Il Piano di recupero potrà essere proposto dai privati *su aree dichiarate degradate* (nota 1).

Il Piano di Recupero potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, fermo restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

nelle tavole di PI sono individuate le zone nelle quali è necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà dividere tali zone in aree di unità minime di intervento cui potrà corrispondere un unico strumento attuativo. In tali casi sarà precisato se sia necessario un preventivo piano di coordinamento generale.

Art. 5 - Interventi Edilizi diretti -

a) Le previsioni di PI possono essere attuate mediante interventi edilizi diretti, quando l'area è dotata di opere di urbanizzazione e quando non è prevista la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

b) Sono sempre e in ogni caso ammessi gli interventi previsti **dall'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 lettera a) "interventi di manutenzione ordinaria", b "interventi di manutenzione straordinaria"** ~~dall'art. 31 Legge 457/1978 lettera a (manutenzione ordinaria), b (manutenzione straordinaria), c (stralcio , nota 1):~~ quelli di completamento su parti del territorio già dotate di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e secondaria *ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85* (nota 1) .

c) *(soppresso)* (nota 1) ;

d) Con la concessione ad edificare il Sindaco può, sentito il parere della C.E., dettare particolari prescrizioni al fine di garantire la conservazione e il rispetto delle caratteristiche architettoniche o ambientali, storiche di edifici anche non soggetti ad alcun vincolo.

Art. 6 - Progettazione unitaria (Piani di Coordinamento)

a) Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi, denominati rispettivamente piani di coordinamento e progetti planivolumetrici di utilizzo, svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal PI

Le scale di competenza saranno 1:500 per interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

b) Le previsioni non assoggettate o assoggettabili alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio urbanistiche e quindi elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

c) Nelle tavole nr. 13/3 del PI sono delimitate le aree per le quali è obbligatorio il piano di coordinamento esteso all'intera zona perimetrata. Altre zone possono essere individuate con deliberazione di consiglio comunale soggetta al solo controllo di legittimità .

d) Redazione ed approvazione: il piano di coordinamento può essere di iniziativa pubblica o privata ed è soggetto alla approvazione del Consiglio Comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità

e) Contenuto ed elaborati ; il Piano di coordinamento deve essere redatto in scala 1:500 ed indicare:

- la completa rilevazione dello stato edilizio ed urbanistico della zona;
- la delimitazione delle unità minime di intervento per i piani urbanistici attuativi o per gli interventi edilizi diretti con la quantificazione dei volumi in esse realizzabili e con l'indicazione delle unità minime di intervento soggette ad obbligatoria formazione di strumento urbanistico attuativo o di progetto planivolumetrico di utilizzo;
- la rete viaria proposta e le reti per i servizi e la collocazione degli spazi pubblici o ad uso collettivo;
- il piano deve essere accompagnato da una relazione illustrativa dei criteri seguiti nella sua impostazione, contenente eventuali direttive per la elaborazione degli strumenti attuativi o norme per la realizzazione di interventi edilizi diretti nonché i criteri per la ripartizione degli oneri di urbanizzazione a carico dei singoli proprietari.

f) Il progetto planivolumetrico di utilizzo può essere limitato a:

- completo rilievo della situazione di fatto, edilizia e urbanistica, in scala 1:200;
- l'indicazione delle previsioni del PI;
- cartografia delle definitive sistemazioni edilizie ed urbanistiche proposte, con le indicazioni planivolumetriche;
- convenzione analoga a quella del P.d.L. per l'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti.

g) le modalità di intervento sopra citate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici di utilizzo verranno definite tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali non è previsto lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere, delle infrastrutture interne

(private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché delle aree pertinenti a servizi individuate nel medesimo comparto.

Art. 6 bis - Comparto

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di comparto (P.C.) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004.

2. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al PI.

3. Il PI individua nelle tavole di progetto i perimetri delle aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di Comparto obbligatorio); ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.

4. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale che diviene esecutiva ai sensi dell'art.59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

5. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dalla presente variante al P.R.U., al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

Art. 6 ter Progetti norma

1. Negli elaborato grafici di progetto del PI sono stati individuati i perimetri dei Progetti norma all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A), come previsto dall'art.19 della LR 11/2004, secondo le prescrizioni contenute nei parametri prescrittivi (superficie a verde pubblico o a servizi pubblici, a parcheggio, volume massimo, superficie coperta massima) relativi al dimensionamento dei Progetti norma allegati alle NTO.

2. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta nei limiti della l.r.47/93 i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementato il volume massimo, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio e verde e servizi pubblici.

3. Nelle zone B, C1, e C2 comprese all'interno dei perimetri dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui agli articolo 16, 17, 19, 20, 21 e 22 delle Norme Tecniche Operative, qualora non siano in contrasto con i disposti del presente articolo. L'altezza massima degli edifici è fissata in ml.9,50.

4. Nelle zone produttive comprese all'interno dei perimetri dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui all'art.23 delle Norme Tecniche Operative.

5. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai Progetti norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di

urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art.86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde attrezzato dei Progetti norma residenziali, il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti alla quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 60% degli stessi, corrispondente alla quota relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui alla lettera c) del sesto comma dell'art.25 della LR 61/85.

6. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 60 comma dell'art.25 ed al 5° comma dell'art.26 della LR 27.6.1985 n° 61 relativamente ai Progetti norma residenziali, nonché le disposizioni di cui al punto 1) del 10° comma dell'art.25 della L.R. 27.6.1985 n° 61, relativamente ai Progetti norma produttivi.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

~~8. Il progetto norma n. 6 di Arzergrande si attua mediante un Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica.~~

8. Il dimensionamento dei progetti norma, di cui al "TAV. 17 - Repertorio Normativo" e i soli reiterati come da Variante n. 9 al P.I., segue la modalità di calcolo come da Allegato A alle NTO al fine di mantenere l'invarianza dimensionale" (art. 2, co. 4, Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16.11.2016 e di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2014).

Art. 7 - Contenuto degli strumenti urbanistici attuativi -

Gli strumenti urbanistici attuativi hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva, le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa area di intervento.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno indicare:

- a)** la distribuzione delle superfici edificabili e di quelle destinate ad usi pubblici e ad attività speciali sia di carattere privato che pubblico;
- b)** il tracciato e le caratteristiche delle viabilità principali;
- c)** l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ambientali;
- d)** la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di elevazione;
- e)** i rapporti di altezza, la distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica in esecuzione delle prescrizioni di zona del PI;
- f)** le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g)** il computo degli standard urbanistici in relazione alle quantità di edificazione prevista. I piani attuativi relativi ad aree contermini ai centri già edificati dovranno indicare le caratteristiche architettoniche e compositive dei centri stessi onde assicurare una composizione spaziale complessiva omogenea e razionale, recuperando anche spazi di parcheggio che si rendessero necessari per una eventuale pedonalizzazione di tali centri edificati.

Nella elaborazione dei piani devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

A) VIABILITA':

- le strade devono essere proporzionate alla loro funzione e dotate di adeguati marciapiedi laterali;
- la carreggiata potrà avere una larghezza minima di metri 6,00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia di ridotta entità e sia previsto un limite di velocità di 50 Km/h;
- il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inseribile un cerchio di diametro minimo di ml. 15,00;
- qualora la strada non serva più di due lotti essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tale caso il suo innesto nello spazio pubblico deve essere chiuso con cancello opportunamente arretrato. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fine delle presenti norme;
- ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico riguardante sia la strada da cui accede, sia l'accesso medesimo. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale o verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione o decelerazione:
- il Comune indica le quote da osservare nelle esecuzioni delle strade con particolare riguardo ai tratti d'innesto la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

B) PARCHEGGIO E VERDE :

- si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o all'infuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione;
- una adeguata superficie di parcheggio deve essere prevista in corrispondenza degli edifici e locali ad uso collettivo;
- i passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,00 e devono essere opportunamente sistemati a preclusi con idonei ostacoli al transito di veicoli;
- le zone verdi ad uso pubblico devono essere concentrate in relazione alla redazione urbanistica del piano, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni di PI;
- tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da accordare con il Comune.

C) IMPIANTI GENERALI

- gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le consuetudini e le norme vigenti. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella eventuale convenzione.

Art. 8 - Strumenti urbanistici attuativi : elaborati -

In conformità a quanto previsto dall'art.19 L.R. 11/2004 gli elaborati di base per ogni strumento urbanistico attuativo sono i seguenti:

A) una cartografia riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area di intervento n scala 1:500 in cui risulta tra l'altro:

il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

- le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
- il tracciato delle reti tecnologiche e delle relative servitù;
- la viabilità con la relativa toponomastica;
- le aree vincolate ai sensi delle Leggi 01.06.1936 nr.1089 e 29.06.1939 nr.1497 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolato;
- altri eventuali vincoli o caratteristiche di fatto.

B) Una documentazione fotografica della zona con l' indicazione dei diversi coni visuali.

C) Una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

- le indicazioni del Piano Regolatore vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- eventuali aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici e a spazio pubblico come: piazze, mercati, parchi e tutte le aree di sosta per i veicoli;
- le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli uffici.

D) Le norme di attuazione del piano con particolare riguardo a:

- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, relativi allineamenti e le altezze massime ammesse.

Il Piano particolareggiato e i piani di recupero di iniziativa pubblica devono inoltre contenere:

- a)** l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- b)** le zone e gli edifici da destinare a demolizione, al restauro e allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- c)** il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
- d)** un elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare e relativo estratto di mappa;
- e)** una relazione illustrativa contenente, tra l'altro, la previsione di massima delle spese correnti, dei mezzi per farvi fronte e dei tempi previsti per l'attuazione del piano.

I piani di lottizzazione e i piani di recupero di iniziativa privata dovranno essere completati da:

- a)** un estratto catastale rilasciato dall'UTE;
- b)** planimetria quotata;
- c)** relazione illustrativa contenente le principali caratteristiche del piano;
- d)** la convenzione come dallo schema che sarà predisposto ed approvato dal Consiglio Comunale in conformità alla vigente normativa.

Art. 9 - Standard obbligatori -

Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata attribuendo 150 mc. di volume edificabile per ogni abitante residente.

1) Per le zone destinate ad insediamenti residenziali le aree destinate a standard sono così quantificate:

a) per la popolazione residente complessivi mq. 22,00 per abitante così distribuiti:

- mq. 4,5 per istruzione;
- mq. 4,0 per attrezzature di interesse comune;
- mq. 10 per spazi pubblici attrezzati per parco gioco e sport;
- mq. 3,5 per parcheggi pubblici.

b) i rapporti di dimensionamento restano così definiti in mq/ab. per ciascuna zona territoriale omogenea: Z.T.O.

	A	B e C1	C2	D	D	E
				Comple.	Espansione	
'a	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
'b	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
'c	16	16	16	16	16	
'd	5	5	5	5	5	5
Totale	30	30	30	30	30	30
Di cui						
Primari			9 verde 5 park		9 verde 5 park	
Secondari	30	30	16	30	16	25

c) in aggiunta a quanto sopra deve essere assicurato il parcheggio privato (art. nr.18 Legge 765/1967), per un minimo di mq. 1,00 per ogni 20 mc. di costruzione;

d) negli strumenti attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati primari per il gioco ed il parco, nella misura di almeno mq. 3,00 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq. 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco. La dotazione di mq. 3,00 per abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime sopra indicate;

e) qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo o la particolare conformazione dei luoghi non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati e il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal piano e fissa i tempi di realizzazione nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione.

2) Negli insediamenti di carattere artigianale e industriale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

a) nelle zone di espansione al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;

b) nelle zone di completamento al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

3) Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

a) nelle zone di espansione a 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

b) nelle zone di completamento a 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

4) Il valore delle aree e delle opere conferite al Comune è scomputabile al contributo di urbanizzazione dovuto in sede di rilascio della concessione edilizia.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere della stessa categoria; vanno comunque fatti salvi i disposti della L.R. Urbanistica. (nota 1)

Art. 10 - Rapporti degli strumenti attuativi col PI modifiche esecutive

1) Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale.

2) *stralciato* (nota 1)

3) Qualora all'interno del singolo strumento attuativo sia possibile o conveniente, a giudizio della Consiglio Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standard minimi o le singole previsioni di PI per l'urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al Comune anche all'interno dello strumento attuativo, nell'ambito di zone individuate dal PI per destinazione a standard. In alternativa potrà essere corrisposto al Comune prezzo relativo.

4) Nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo le strade indicate negli elaborati grafici del PI, possono venire modificate nel loro tracciati stradali proposti soddisfino con criteri migliorativi i collegamenti previsti dal piano.

5) *stralciato* (nota 1)

6) *stralciato* (nota 1)

7) In sede di formazione del Piano Urbanistico Attuativo, l'eventuale formazione di credito edilizio che comporti una riduzione del carico insediativo previsto nei parametri prescrittivi (tab.1- Dimensionamento dei progetti norma residenziali) è ammessa una riduzione corrispondente della superficie a verde pubblico e della superficie a parcheggio.

Art. 11 - (*articolo stralciato*) (nota 1) -

CAPITOLO SECONDO

Indici e Definizioni

Art. 12 - Indici urbanistici -

1) Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di PI **si rimanda alle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Comunale vigente approvato secondo la D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018.** ~~vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:~~

a) SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.);

~~è l'area delimitata dal perimetro di uno strumento urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;~~

b) SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.);

~~è la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. Va misurata al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto;~~

c) SUPERFICIE COPERTA (S.C.);

~~è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo fino a ml. 1,50, le scale aperte e sporti dei tetti privi di sostegni verticali. Gli aggetti superiori a ml. 1,50 costituiscono per tutta la loro estensione superficie coperta;~~

d) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.);

~~è il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento (mc./mq);~~

e) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (I.F.);

~~è il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento diretto (mc/mq);~~

f) INDICE DI COPERTURA (I.C.)

~~è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente, misurata al netto di qualsiasi superficie (esistente o di PI) destinata ad uso pubblico.~~

~~2) Gli indici di edificabilità territoriale si applicano solo alla progettazione di uno strumento urbanistico attuativo, mentre, nel caso di intervento edilizio diretto si applicano gli indici fondiari.~~

~~3) Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, così come previsto dall'art. 23 L.R. nr.61/85 (nota 1) salva la necessità di rispettare gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti.~~

~~-ultimo comma stralciato (nota 1)~~

Art. 13 - Superficie fondiaria vincolata -

1) All'entrata in vigore delle presenti norme, ogni volume edilizio esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

2) Le concessioni ad edificare determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio concesso.

3) I fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme estendono un vincolo di inedificabilità sull'area scoperta della particella catastale su cui insiste il fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

La definitiva demolizione totale o parziale del fabbricato riduce od annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

4) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo di inedificabilità su terreno contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l' area di proprietà e che ricada in una stessa zona territoriale omogenea.

Art. 14 - Indici edilizi e metodi di misurazione -

1). Il P.R.G. composto da P.A.T.I. e P.I. recepisce nel Regolamento Edilizio le 'Definizioni uniformi', contenute nell'allegato A dell'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016 e nella DGR n. 1896 del 22/11/2017. Per una corretta applicazione degli indici e metodi di misurazione si rimanda alle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Comunale vigente approvato secondo la D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018.

Al fine di garantire la c.d. "invarianza dimensionale" (art. 2, co. 4, Intesa sancita in data 20.10.2016 tra Governo Regioni ed Autonomie Locali) per il corretto calcolo del Volume Edificabile, in relazione al progetto edilizio, si definisce il seguente metodo di calcolo di misurazione:

VOLUME EDIFICABILE (VE): (VT) – (VTec) – (VInter)

VE: massima volumetria di progetto ammissibile;

VT: volume totale della costruzione di cui alla definizione n. 19 del Regolamento Edilizio Comunale vigente;

VTec: volume tecnico di cui alla definizione n. 31 del Regolamento Edilizio Comunale vigente;

VInter: volume piano interrato dato dalla superficie del piano interrato, di cui alla definizione n. 22 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, moltiplicato per altezza lorda di cui alla definizione n. 26 del Regolamento Edilizio Comunale.

Al calcolo di misurazione del Volume Edificabile non sono computabili, ad eccezione degli edifici classificati con valore storico testimoniale dal Piano degli Interventi, le seguenti parti di fabbricato:

- a) le parti di locali non agibili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
- b) le parti di locali posti al di sotto della QZ (come definita nel R.E. art. 2.3.1, p.to 18);
- c) i porticati a uso pubblico;
- d) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,80;
- e) i portici e androni d'ingresso a servizio di unità residenziali, fino a un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio, computando in tale percentuale anche i portici e androni preesistenti, se non conteggiati a seguito rilascio di precedenti atti abilitativi edilizi; nel caso di fabbricati residenziali ricadenti in zona agricola e soggetti all'abaco degli edifici rurali, tale limite si estende fino al raggiungimento delle dimensioni che si vengono a creare applicando i rapporti compositivi previsti dall'abaco stesso;
- f) un posto auto coperto di mq.15 per ogni alloggio residenziale o stanza d'albergo con altezza massima di ml 3,00;
- g) i vespai o solai aerati, fino a un'altezza massima di cm. 50, misurata dalla Qz (come definita nel R.E. art. 2.3.1, p.to 18) alla quota di calpestio, purché al di sotto di tale struttura non vi siano locali;
- h) i vani scala computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta';
- i) il volume netto dei vani scala condominiali degli edifici a blocco;

- j) gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali degli edifici a blocco;
- k) i volumi tecnici come definiti al p.to 31 dell'allegato A (Quadro delle definizioni uniformi) e dell'art. 2.3.1, p.to 22 del Regolamento Edilizio ;
- l) sono fatte salve le previsioni della Legge Regionale 30/07/1996, n° 21 ed in particolare, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali, di copertura e per quelli orizzontali intermedi, sempre ch  il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Il tutto da dimostrare con apposita relazione tecnica. Fatti salvi i diritti di terzi e le eventuali norme di tutela puntuali (gradi di protezione).

La volumetria ancora disponibile, a seguito di un intervento edilizio, si esaurisce con lo stesso.

1) ALTEZZA DEL FABBRICATO;

~~L'altezza del fabbricato va misurata tra le quote minime e massime definite come segue:~~

a) QUOTA MINIMA

~~La quota minima coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione e dalla concessione edilizia (in zone urbanizzate essa si identifica con la quota marciapiede, ove non esista, con la quota del centro strada e in aree rurali, con la quota media del terreno.~~

~~Nel caso di terreno in pendenza   costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica.~~

~~Qualora parti dello stesso edificio, per necessit  di adattamento al terreno, abbiano il piano spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo della cubatura si assumer  per ogni parte la corrispondente quota minima.~~

b) QUOTA MASSIMA

~~E' la linea formata dalle intersezioni tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso dell'ultimo solaio.~~

2) ALTEZZA DELLE FRONTI

~~L'altezza delle fronti va riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio ed   misurata tra la quota del terreno e l'intradosso della linea di gronda o del piano superiore del parapetto pieno e della media dei timpani.~~

~~Va considerata solo se espressamente chiamata dalle presenti norme.~~

3) VOLUME DEL FABBRICATO.

~~E' il volume del solido emergente dal terreno.~~

~~Non concorrono nel calcolo dei volumi gli elementi caratteristici definiti nel regolamento edilizio e i volumi tecnici. *Non concorrono alla determinazione del volume eventuali vespai realizzati sopra la quota 0,00 e fino ad un massimo di cm. 50 sopra la quota minima come definita dallo stesso art.14 punto 1.(nota 3)*~~

4) VOLUMI TECNICI.

~~Ai fini del calcolo del volume sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare luogo entro lo stesso edificio.~~

~~Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile o praticabile, i serbatoi idrici, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione e il vano scala al di sopra delle linee di gronda.~~

~~In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.~~

5) SOTTOTETTI.

~~Si considera abitabile la porzione di sottotetto avente un'altezza media, riferita all'intera unità immobiliare esistente alla data di adozione della variante, di ml. 2,70 a partire da un'altezza minima di ml. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo all'illuminazione, superficie minima ecc.~~

~~Si considera agibile la porzione di sottotetto avente un'altezza media di ml. 2,00 a partire da un'altezza minima di ml. 1,30; il relativo volume viene computato nei limiti del 50%.~~

6) DISTANZA DALLE STRADE.

~~La distanza dalle strade è la distanza, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio strada, definito ai sensi dell'art. nr.2 del D.M. 01.04.1968 nr.1404.~~

7) DISTANZA DAI CONFINI.

~~E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra la superficie coperta e i confini di proprietà.~~

8) COSTRUZIONI INTERRATE.

~~Sono considerate tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo (nota 1).~~

~~Tali costruzioni non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità e di copertura e non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.~~

~~Le costruzioni interrato sono ammesse solo se pertinenti o accessorie ad edifici o attrezzature principali fuori terra.~~

9) DISTACCO TRA I FABBRICATI.

~~E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.~~

2) 10) DESTINAZIONE D'USO.

Indica i vari usi ai quali può essere destinata una zona territoriale omogenea (Z.T.O.) o un singolo immobile.

A) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE.

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea secondo le indicazioni contenute nel successivo art.16.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è desumibile dalla tipologie e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

B) DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE.

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

C) DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA.

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizi alla destinazione d'uso principale.

- *paragrafo stralciato* (nota 1)

- le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie:

- residenza, attività produttive, artigianali o industriali, attività agricole, attività commerciali, attività terziarie, servizi e attività per turismo.

3) 11) VANI UTILI ABITABILI.

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dal vigente regolamento edilizio e dalle presenti norme e sono illuminati ed arcati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

4) ~~12)~~ AMPLIAMENTO.

Si ha ampliamento di un fabbricato quando viene realizzato un volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio prima esistente.

5) ~~13)~~ MODIFICHE INTERNE.

Per miglorie igienico-sanitarie delle abitazioni:

sono tutte le opere previste per il risanamento conservativo e quelle di ristrutturazione per la sola parte necessaria all'adeguamento o creazione di locali per il relativo miglioramento delle condizioni igieniche (bagni, cucine, adeguamento delle dimensioni dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Ultimo comma stralciato (nota 1)

~~14) MANUTENZIONE ORDINARIA.~~

~~E' l'insieme di interventi 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.~~

~~15) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.~~

~~Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

CAPITOLO TERZO – COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 15 - Zone Territoriali Omogenee -

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perpezzazioni delle tavole di PI, è suddiviso in :

ZONE "A" parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

ZONE "B" parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e urbanizzate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti sia superiore a 1/8 della superficie fondiaria e la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

ZONE "C" le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate urbanizzate e non, si suddividono in :
C/1 = zone con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq.
C/2 = zone con indice territoriale inferiore a 0,5 mc/mq.

ZONE "D" le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o simili, ivi comprese le parti di territorio già destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti industriali o simili (artigianali o commerciali).

ZONE AGRICOLE le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

ZONE "F" le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - aree vincolate e di rispetto.

Per ogni zona le presenti norme e gli allegati di PI prescrivono :

- a) modi di intervento;
- b) destinazione d'uso;
- c) parametri edificatori;
- d) caratteri degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili attraverso previsioni generali di zona o puntuali per singolo edificio o complesso di edifici.

Ultimo comma stralciato (nota 1)

Art. 16 - Norme Comuni alle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) -

Al fine dell'applicazione degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche, sono da valutare in conformità alla normativa dell'art.14.

1) DISTANZA TRA FABBRICATI E PERIMETRO DI ZONA

a) Lungo via Roma ad Arzergrande, nel tratto individuato nella cartografia di progetto come "asse della centralità urbana", per una profondità di ml. 30 a partire dal confine stradale, nelle zone A/1-2, B/1-5, C/1/10, C/1/13, C/1/14, C/1/19, C/1/29 relativamente alla distanza tra fabbricati si applicano le disposizioni del Codice Civile previa formazione di strumento urbanistico attuativo convenzionato con previsioni planivolumetriche. In tutte le altre zone, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, valgono le disposizioni per le singole Z.T.O. dell'art.9 D.M. 02.04.1968 nr.1444.

Le distanze previste vanno osservate anche tra corpi di fabbricato con pareti che si fronteggiano per una larghezza superiore a ml. 4,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Tra costruzioni che non si fronteggiano vanno osservate le disposizioni del Codice Civile.

b) E' di norma consentita la edificazione con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante nel rispetto delle norme del C.C. *previo accordo trascritto tra le parti.*(nota 1)
La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente, fino al massimo consentito nella zona.

d) Quando sul lotto limitrofo esista costruzione antecedente alla data di adozione del PI a distanza dal confine inferiore a quanto prescritto per la zona, il costruendo fabbricato potrà rispettare solo la prescritta distanza dal confine.

Fatte sempre salve le distanze fra pareti finestrate di cui all'art.9 D.M. nr.1444/68.

e) Il limite di zona, quando interessi zone territoriali omogenee diverse tra loro, deve essere considerato come confine pertanto implica il rispetto della distanza dal limite di zona come fosse confine di proprietà.

f) I fabbricati esistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 non possono aprire finestre su dette pareti anche se sul lotto limitrofo non esiste fabbricato alcuno ; (nota 3)

2) DISTANZA DALLE STRADE

a) Salvo le particolari norme dettate per le varie Z.T.O. per le costruzioni all'interno delle zone edificabili, devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale (con esclusione della viabilità al fondo cieco a servizio di non più di due lotti):

- ml. 5,00 da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

- ml. 7,50 da strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;

- ml. 10,00 da strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

Tali distanze vanno applicate anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, inter-pedonali o private di uso pubblico.

b) Fuori dei centri edificabili sono richiamate le distanze previste dal D.M. 01.04.1968 nr.1404.

c) Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti (nota 1)

3) SOTTOTETTI

~~Possono essere recuperati i volumi dei sottotetti esistenti che abbiano le dimensioni di cui al precedente art. 14 nr. punto 5 (nota 1).~~

~~Per l'illuminazione e ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di aperture che non emergano dal piano di copertura e la costruzione di timpani o di abbaini che devono intonarsi con la tipologia del fabbricato ed avere uno sviluppo complessivo non superiore al 20% della larghezza della fronte sulla quale prospettano.~~

3) 4) DESTINAZIONE D'USO.

Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

5) MOVIMENTO TERRA.

~~Qualsiasi modifica all'originario piano campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia.~~

~~Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati al minimo indispensabile e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare il più possibile l'originaria fisionomia del terreno, che deve essere immediatamente sistemato con cotica erbosa ed alberature adeguate.~~

(nota 1)

(nota 4)

Art. 17 - Norme Comuni alle Zone Residenziali -

1) DESTINAZIONE D'USO.

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse tuttavia potrà essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in genere, 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 e private, laboratori a carattere artigianale, di servizio, non rumorosi, non molesti non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di depositi all'aperto.

Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultassero incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare : industrie, macelli, ospedali, stalle, scuderie o allevamenti e in generale le industrie insalubri di 1' classe.

2) INTERVENTI AMMESSI

a) Applicazione degli indici di zona espressi per le aree in scala 1:2000 e 1:5000;

b) Aumento volumetrico delle case unifamiliare ~~del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione applicabili una sola volta con un massimo di 180 mc.;~~ (nota 1)

c) Nuove edificazioni predeterminate dei lotti inedificati tipo A e B, se presenti, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

d) Secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite di edifici) espresse nelle tavole 1:2000;

e) Per gli edifici esistenti con grado di protezione diverso dai nr.1-2-3-4 e 5, in zone residenziali qualora abbiano una altezza utile interna per le abitazioni inferiore a ml. 2,70 e per negozi e uffici inferiore a ml. 3,00 è consentito l'adeguamento igienico sanitario per il raggiungimento delle altezze interne utili minime anche in deroga all'indice di edificabilità della specifica zona di appartenenza. Qualora l'adeguamento igienico-sanitario comporti un innalzamento dell'altezza complessiva del fabbricato questo dovrà assolutamente rispettare le norme relative alle distanze dai confini, strade e fabbricati. (nota 3)

3) EDIFICI PREESISTENTI.

a) Gli edifici produttivi esistenti nelle zone residenziali possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi.

Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le prescrizioni di cui al precedente punto 1.E' necessaria la preventiva autorizzazione del Sindaco e nuovo certificato di agibilità.

Art. 18 - Zone "A" -

Agglomerati urbani o singoli edifici che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

1) DESTINAZIONI: art.17; con le seguenti prescrizioni:

- negozi e attività commerciali e artigianali solo al Piano terra;

- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;

- garages e autorimesse anche interrati;

- banche e uffici pubblici solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali;
- quanto previsto da strumenti attuativi.

2) INTERVENTI AMMESSI:

A seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto per zona o per singolo edificio o unità immobiliare sono ammessi interventi conseguenti esplicitati dall'art.34.

Art. 19 - ZONE DI DEGRADO -(nota 1)

In queste aree è previsto il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico comunale, in attuazione del titolo IV° della Legge 05.08.1979 nr.457, della L.R. nr.61/1985 e del presente PI per quanto non in contrasto con dette leggi.

Esse sono costituite da complessi di carattere storico ed ambientale o da complessi che, pur non avendo alcun valore, si trovano in posizioni importanti per l'assetto urbanistico dei centri urbani.

In riferimento all'art. 31 della citata Legge nr. 457, fatte salve le disposizioni, le competenze e gli adempimenti previsti dalle Leggi 01.06.1939 nr.1089 e 29.06.1939 nr.1497, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione ai gradi di protezione previsti, sono definiti nell'art.34 delle presenti norme e comunque attraverso uno strumento attuativo (P.P o P.di R).(nota 1)

Art. 20 - ZONE "B" -

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre destinazioni di cui al precedente art.17, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq e superficie coperta superiore a 1/8 dell'area di pertinenza.

1) DESTINAZIONI : art.17.1

2) INTERVENTI AMMESSI:

tipo a) ~~Aumento volumetrico del 20% delle case unifamiliari relativamente al volume esistente alla data di adozione del PI e applicabile una sola volta con un massimo di~~ **180 mc.**(nota 1)

tipo b) *stralciato*.(nota 1)

tipo c) Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati del tipo A) o B), indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

tipo d) Riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) **recupero dei sottotetti in conformità al R.E.C. vigente;**

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale. ~~nel rispetto dell'indice di edificabilità.~~

tipo e) Secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 o possibilità ammesse a repertorio.

3) CARATTERI DELL' EDIFICAZIONE

Consequenti alle preesistenze limitrofe.

Altezza ; paragrafo stralciato (nota 1)

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planivolumetrico dell'area e del sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze; altresì dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di PI

4) DISTANZE

1) da confini: ml. 5.00 o a confine con consenso di terzi-confinanti registrato e trascritto;

2) da strade: secondo allineamenti esistenti o prescritti da PI; ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a ml. 5.00.

- 3)** da edifici: tra pareti finestrate ml. 10.00,
da edifici a confine in adiacenza per almeno 1/3 della parte più lunga,
da pareti cieche: in aderenza o a ml. 5.00 senza finestre,
da edifici ricadenti in zone produttive ml. 5.00 dai confini.

Art. 21 - ZONE "C/1" -

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre destinazioni di cui al precedente art.18, con indice territoriale attuale tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

1) DESTINAZIONI: art.17.1

2) INTERVENTI AMMESSI:

tipo a) aumento volumetrico delle case unifamiliari e bifamiliari relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e applicabile una sola volta con un massimo di **180 mc.** (nota 1) per l'intero fabbricato.(nota 3)

tipo b) applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di PI e computati come indici fondiari ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona ; *tale norma va applicata solo nell'area contraddistinta dalla sigla C1/13 di Arzergrande .* (nota 1)

tipo c) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A, B e C, come da successivo art. 33, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

tipo d) riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1) **di recupero dei sottotetti in conformità al R.E.C. vigente**

2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni mediante omogeneizzazione dell'edificio principale. ~~nel rispetto dell'indice di edificabilità.~~

tipo e) secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 e possibilità ammesse a repertorio.

3) CARATTERI DELL' EDIFICAZIONE

Conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze stralciato (nota 1)

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planivolumetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze oltre che dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di PI La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

4) DISTANZE

1) da confini: ml. 5.00 o a confine con consenso di terzi confinanti registrato e trascritto;

2) da strade: secondo allineamenti esistenti o prescritti da PI; ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a ml. 5.00;

3) da edifici: tra le pareti finestrate ml.10.00,
da edifici a confine: in adiacenza per almeno 1/3 della parte più lunga
da pareti cieche: in adiacenza o ml. 5.00 senza finestre
da edifici ricadenti in zone produttive ml. 5.00 dai confini.

Art. 22 - ZONE "C/2" -

Zone costituite da aree scarsamente edificate, urbanizzate, non urbanizzate, parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale non raggiunge i 0.5 mc/mq.

- DESTINAZIONI: art.17.1

- INTERVENTI AMMESSI:

tipo a) stralciato.(nota 1)

tipo b) ogni altro intervento subordinato alla approvazione di strumento urbanistico attuativo.

- TIPOLOGIA EDILIZIA: in linea o a blocco, isolato o a schiera.

- DENSITA' TERRITORIALE: indici espressi nel repertorio normativo.

- ALTEZZA DEI FABBRICATI: *come da repertorio normativo* (nota 5)

- NUMERO DEI PIANI: 2 piani più eventuale piano servizi.

- RAPPORTO DI COPERTURA: 35% (nota 2)

- DISTANZA DAI FABBRICATI: minimo ml. 10.00.

- DISTANZA DAI CONFINI: minimo ml. 5.00.

- DISTANZA DALLE STRADE: sono richiamate le disposizioni art.16.2

- PARCHEGGI: secondo standard nazionali e regionali.

- VERDE: secondo PI e standard regionali e nazionali.

Negli elaborati di progetto devono essere indicati gli ambiti dell'intervento che possono consentire una realizzazione per stralci.

Art. 23 - ZONE "D" PRODUTTIVE -

1. Le zone "D1" sono destinate all'industria e artigianato di produzione, alle strutture ricettive, alle attività commerciali (ad esclusione delle grandi strutture di vendita, dei centri commerciali e dei parchi commerciali come definiti dalla Lr. 15/2004 e s.m.) alle attività direzionali ed alle attività del terziario diffuso (*pubblici esercizi, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, sedi di associazioni, attrezzature per lo spettacolo*).
2. Nel caso di localizzazione di strutture ricettive, attività commerciali, attività direzionali ed attività di terziario diffuso gli interventi devono rispettare la dotazione di aree a servizi pubblici definite dal PATI nella misura di mq 15 ogni 100 mc relativamente alle strutture ricettive e mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento relativamente alle attività commerciali, direzionali e del terziario diffuso. Le aree a servizi pubblici esistenti originariamente correlate alle zone D1 mediante PUA concorrono, in quota parte alle superfici fondiari esistenti, alla definizione delle aree computabili ai fini della verifica della dotazione delle quantità minime previste dal PATI. La localizzazione di superfici destinate alle strutture ricettive, alle attività commerciali, direzionali e di terziario diffuso che richiedano un dotazione aggiuntiva di aree a servizi pubblici sarà subordinata alla loro realizzazione all'interno del lotto di pertinenza.
3. Nel caso il soggetto attuatore non abbia la disponibilità di aree a servizi entro l'ambito di intervento, e qualora non sia disponibile ad acquisirle là dove previste dal PI, è consentita la monetizzazione secondo i parametri di legge, previa richiesta all'amministrazione comunale, la quale si pronuncerà nei tempi di legge, sia in merito all'alternativa che in merito alla valutazione economica della monetizzazione.

Le zone D2 sono destinate alle attività artigianali, industriale, commerciali e direzionali. (nota 5)

Le zone "D4" sono destinate principalmente alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e derivati.

1) DESTINAZIONE:

Avuto riguardo alla destinazione principale di ciascuna zona sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- attività industriali, artigianali e commerciali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini e depositi;
- impianti tecnologici;
- attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati;
- casa del proprietario/ custode/ gestore per complessivi mc. 500 (nota 1) :

2) INTERVENTI AMMESSI:

diretti o preventivi, sono soggetti alle seguenti norme:

SUPERFICIE COPERTA: applicazione degli indici del repertorio normativo (nota 1);

DISTANZA DAI FABBRICATI: ml.10.00 salva la possibilità di costruire in aderenza parziale o totale.

DISTANZA DAI CONFINI: ml.5.00 o a confine;

DISTANZA DA STRADE: come da art.16 punto 2;

PARCHEGGI E VERDE: secondo normativa nazionale e regionale.

SUPERFICIE SCOPERTA: l'area scoperta del lotto dovrà essere sistemata a verde e parcheggio. Tale parcheggio non potrà essere inferiore al 10% del lotto.

In ogni caso qualsiasi manufatto in queste zone dovrà essere realizzato o dovrà adeguarsi alle leggi: nr.319 del 10.05.1976 per la tutela dell'inquinamento dell'acqua, nr.615 del 13.07.1966 per la tutela dell'inquinamento dell'aria e loro successive modifiche, nonché al regolamento comunale di igiene e pulizia urbana.

Art. 24 - Edifici produttivi esistenti -

1) RICADENTI IN ZONA PRODUTTIVA:

a) tutti gli interventi nel rispetto delle norme del precedente art.23.

b) *soppresso*.(nota 1)

c) recupero funzionale di eventuali strutture precarie esistenti.

2) *soppresso*.(nota 1)

3) EDIFICI CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI

a) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione (nota 1).

In caso di cambio di attività *l'edificio non può essere usato per attività produttive diverse da quelle ammesse per la zona in cui ricade*. (nota 1)

b) *soppresso*.(nota 1)

c) attività da conservare: tutti gli interventi nei limiti e nei modi espressi nel precedente punto.

Gli interventi di cui al punto (nota 1) 3 del presente articolo dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione nelle modalità, destinazioni, tempi, garanzie di impianti, infrastrutture nel rispetto delle esigenze comunali e delle legislazioni statali e regionali.

Le caratteristiche degli edifici saranno conseguenti a quelle degli impianti residenziali preesistenti.

4. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee sono stati individuati degli insediamenti produttivi in sede impropria, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione o ampliamento, assoggettati a disciplina particolareggiata e convenzionamento. L'applicabilità del presente comma è limitata ai casi in cui sia dimostrata la legittimità delle destinazioni e degli edifici alla data di adozione del presente piano.

5. Le schede contenenti la disciplina particolareggiata di cui al comma precedente sono contenute nell'allegato relativo agli "Interventi su insediamenti produttivi ai sensi dell'ultimo comma dell'art.30 della L.R. 61/85. "in tali schede hanno valore prescrittivo le indicazioni contenute all'interno della descrizione del progetto (tipo di intervento, parametri dimensionali , destinazioni d'uso, parcheggi, sistemazione dell'area scoperta) nonché il perimetro di massimo inviluppo contenuto nella scheda di progetto; la localizzazione dei parcheggi e delle aree a verde, contenuta nella scheda di progetto, è solo indicativa, così come l'indicazione planivolumetrica: serve unicamente a suggerire soluzioni, non a prescriverle;

6. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione nonché il cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente quando sono esplicitamente previsti nella specifica scheda di progetto.

7. Per superficie fondiaria di pertinenza si intende la superficie fondiaria al servizio dell'attività, che può risultare anche notevolmente inferiore alla superficie fondiaria di proprietà.

8. Per superficie coperta massima si intende la superficie coperta massima realizzabile relativa all'attività, comprensiva di tutta la superficie coperta esistente.

9. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione di edifici ad uso abitazione sono ammessi unicamente in relazione alla disciplina specifica di ogni zona di pertinenza.

10. Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al primo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, che regolamerterà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni. (nota 5)

Art. 25 - ZONE AGRICOLE -

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 ed in conformità alla disciplina del PATI vigente.

2. Il P.I. individua negli elaborati di progetto TAV. 13.1 Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 e TAV. 13.3 Zonizzazione in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;
- Ambiti Territoriali di Importanza Paesaggistica;
- Ambiti Territoriali di Importanza Ambientale;
- Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), secondo i parametri definiti nel **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** nei ~~Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale di cui all'Allegato alle NTO.~~ Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

5. Gli interventi di *trasformazione edilizia* soggetti a idoneo titolo edilizio, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) della superficie territoriale di intervento, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario **del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** ~~dell'Allegato alle N.T.A.: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.*~~ Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

6. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste **nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** ~~nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale~~, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), **del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale dell'Allegato alle N.T.O. Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.**

7. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

8. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i. Nei casi di demolizione e ricostruzione è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente esterna agli ambiti di vincolo e delle fasce di rispetto.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

10. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

11. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

12. Per ogni intervento devono essere rispettate le regole compositive relative alle facciate e ai volumi contenute **nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale nella sezione "Abaco degli Edifici Rurali"** ~~allegato alle Norme Tecniche Operative~~, in particolare alla sezione nuova edificazione. Gli schemi compositivi contenuti nel Prontuario ~~Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative~~ hanno valore indicativo e suggeriscono soluzioni compositive.

13. In ogni caso e in qualsiasi intervento devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) *Caratteri volumetrici e morfologici*: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli disallineamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della **S.U. (superficie utile)** ~~S.n.p.~~ relativa al piano stesso.
- b) *Coperture*: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: le coperture dovranno essere realizzate

con «coppi alla veneta» ad eccezione delle strutture *produttive* a carattere zootecnico (stalle, concimaie ecc.) per le quali possono essere utilizzati anche materiali diversi, purché vengano mantenuti i caratteri formali delle coperture tradizionali e che i pannelli che le costituiscono siano di colorazione rossa.

- c) *Portici, balconi, logge e terrazze*: i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.
- d) *Serramenti, scuri, controfinestre*: i serramenti e gli oscuri dovranno essere secondo le tipologie indicate nel **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale nella sezione** "Abaco Tipologico degli Edifici Rurali"; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere. Per gli annessi rustici o zootecnici potranno essere utilizzati anche serramenti metallici.
- e) *Materiali esterni*: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato o tinteggiato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali; per le pareti perimetrali esterne delle strutture produttive a carattere zootecnico (stalle, concimaie, ecc.) sono ammessi pannelli in sandwich. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. E' consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.
- f) *Cornice di gronda*: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. Nel caso di tetti a due falde la cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 15.
- g) *Gronda*: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- h) *Camini*: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 30 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito e dovrà essere protratto sopra il tetto, almeno per 1 metro.
- i) *Deroghe*: sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.
14. I parametri che regolano le costruzioni sono i seguenti:
- *Distanza da strade*: fuori dai centri abitati nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni, mentre all'interno dei Centri Abitati nel rispetto dell'art. 16 N.T.O; è sempre ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il vincolo, nel rispetto del Codice della Strada se fuori dai Centri Abitati, o dall'art. 16 N.T.O. se all'interno dei Centri Abitati;
 - *Distanza dai confini*: minimo 5,00 metri fatta salva la distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati e/o a confine previo assenso del confinante, registrato e trascritto;

- *Altezza massima*: massimo due piani e ml 6,50 metri;
- *Distanza dai fabbricati*: ml 10,00 o progettazione unitaria con elementi in aderenza. Le eventuali sopraelevazioni di edifici esistenti possono avvenire rimanendo entro la sagoma del Piano Terreno. Fanno eccezione alle norme sui distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali ed impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza o volti al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

15. È sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario volto all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5, oppure ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, con un massimo di mc. 150 per singola unità edilizia, senza incrementi del numero di unità immobiliari.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

16. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

17. Il PI individua gli «Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi» ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004 in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, nei limiti di cui al successivo comma 35 lettera a), degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei coni visuali, negli ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello *jus ædificandi* non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale». Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

AMBITI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

18. Entro gli ambiti d'importanza paesaggistica è ammesso il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, e attività agrituristiche. È ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché le aree attrezzate per la sosta temporanea di cui all'art. 36 della LR. 14 giugno 2013, n. 11.

19. Per gli ambiti d'importanza paesaggistica si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 48 commi 3 e 4.

CONTESTI FIGURATIVI

20. I contesti figurativi degli edifici di particolare pregio storico-ambientale e dei nodi locali costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire i quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità, e sono aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

21. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

CONI VISUALI

22. Il PI ha individuato i cono visuali dei quadri paesaggistici di maggior rilevanza presenti nel territorio che appartengono alla Categoria 1 come definita dalla Norme di Attuazione dei PATI. La Categoria 1 riguarda i cono visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.

23. Entro il perimetro dell'ambito di percezione del cono visuale di Categoria 1 non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

24. Il PI individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi perciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti (sia pubblici che privati), banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzabili e simili. I percorsi ciclo pedonali e/o gli itinerari paesaggistici individuati nelle zone agricole, oltreché il loro naturale prolungamento nelle zone residenziali, sono da considerarsi individuativi e anche a funzione mista carraia. Di norma la realizzazione di piste ciclabili e degli itinerari paesaggistici non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

25. Gli interventi sono finalizzati a:

- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- d) le recinzioni sui lati saranno prevalentemente realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro), o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva;
- e) vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali;
- f) è indicata la larghezza di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml. 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
- g) è prevista l'attrezzatura dei percorsi con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale e la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

26. In fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa,

eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

CORRIDOI ECOLOGICI

27. Il PI recepisce e disciplina i corridoi ecologici individuati nel PATI dalla Tav. 4 – Carta della trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele, esistenti e di progetto. I corridoi ecologici presenti nel comune di Arzergrande sono distinti in secondari territoriali, secondari locali e terziari locali in funzione del ruolo di connessione tra le aree naturali costituenti la rete ecologica sul territorio.

28. Al fine di preservare la continuità dei corridoi ecologici limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali e urbane è necessario predisporre adeguate misure di compensazione anche utilizzando il credito edilizio di cui al successivo art. 47.

29. Per i corridoi ecologici, che attraversano gli ambiti di importanza ambientale e paesaggistico, si applicano le prescrizioni di cui al successivo art. 48.

30. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di ml 10. In assenza di corsi d'acqua il limite di ml. 10 è misurato dall'asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico.

NODI LOCALI (BIOTOPI O EMERGENZE NATURALISTICHE)

31. Il PI recepisce i nodi locali dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio di Arzergrande in conformità a quelli individuati nel PATI e vengono riportati con la stessa numerazione sia nelle Tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000. I nodi locali sono ambiti d'interesse naturalistico ricoperti da una vegetazione arborea spontanea. Vengono di seguito indicati:

- N. 5 - 6 Boschetto Comunanze;
- N. 13 Biotopo tra Via Comunanze e via G. Marconi;

32. Per i nodi è fatto divieto di accumulare rifiuti di alcun genere, e di usarli ai fini agricoli produttivi. I resti del bosco e di tutta la vegetazione dovranno essere mantenuti e conservati.

33. I nodi locali individuati sono soggetti ad un Piano Ambientale di Gestione che definisce i valori naturalistici presenti, disciplina le destinazioni specifiche e le modalità di utilizzo.

34. Sono sempre consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive, finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere della struttura regionale competente in materia di foreste, interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

35. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola e individuate negli elaborati grafici del P.I. in scala 1:5000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è ammesso unicamente nel limite massimo di mc 800 e dovrà essere realizzato in un unico fabbricato ed è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto

attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:

- all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- all'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito entro un raggio di ml. 50 dall'edificio esistente, ovvero potrà avvenire entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, individuati negli elaborati grafici in scala 1:5000, entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, qualora l'edificio da demolire sia localizzato entro le fasce di rispetto o zone di tutela di cui al precedente comma 18. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire in un unico fabbricato, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al precedente comma 14;
- qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite degli 800 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal comma 16 del successivo art. 47.

36. Il carico insediativo corrispondente al riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, dovrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT nel momento del rilascio del permesso di costruire, a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

37. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi allegato alla Relazione sul settore primario e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

38. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

39. L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi, allegato alla Relazione sul settore primario ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

40. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004 e negli ambiti territoriali di importanza paesistica di cui al precedente comma 19.

SERRE FISSE

41. Nelle zone agricole, all'esterno degli ambiti di importanza ambientale, è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, rispettando le seguenti distanze minime:

- m. 5 dai confini di proprietà;
- m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.

42. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.

43. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

44. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico vano fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,20.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00. Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

Art. 26 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA –

1. Il PI precisa i perimetri degli «ambiti ad edificazione diffusa» indicati dal PATI e ne disciplina gli interventi ammissibili. Tali ambiti comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente Art. 17, primo comma. Gli ambiti di edificazione diffusa sono definiti come «ambiti di perequazione urbanistica» in cui si applica la disciplina di cui al successivo Art. 46. Gli interventi nei nuovi lotti liberi a volumetria predefinita individuati dalla presente Variante n. 6 al PI, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

2. Negli ambiti ad edificazione diffusa è consentita la nuova edificazione attraverso l'individuazione di lotti liberi interclusi e inedificati a volumetria predefinita di tipo A (600 mc) e di tipo B (800 mc).

3. Negli ambiti ad edificazione diffusa è inoltre ammesso l'ampliamento di ciascun edificio residenziale esistente (inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa) alla data di adozione della V.P.R.G, realizzabile anche in più fasi, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria; tale ampliamento, non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), il cui volume va sommato a quello dell'edificio principale. Nel caso di edifici confinanti si considera come edificio la singola unità edilizia il cui lotto corrispondente non sia inferiore a mq .500.

4. In aggiunta a quanto disposto dai commi precedenti entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma all'esterno dei lotti liberi interclusi, è ammessa la localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale fino al raggiungimento di un indice di densità fondiaria di 1,00 mc/mq. comprensivo del volume degli edifici esistenti.

5. Sono posti a carico del soggetto attuatore gli interventi di integrazione delle opere di urbanizzazione carenti (infrastrutture a rete e aree per servizi pubblici e di uso pubblico: verde attrezzato e parcheggio). Come misura di compensazione ambientale, è fatto obbligo al soggetto attuatore, attraverso apposito documento scritto debitamente firmato, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari alla superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio alla viabilità o a percorsi rurali, secondo le modalità previste nel comma 6 precedente Art. 25.

6. Il perimetro di comparto individua l'area soggetta a unica istanza edilizia con obbligo di costituzione di comparto o di atto unilaterale d'obbligo.

7. Negli ambiti di edificazione diffusa compresi nel perimetro dei centri abitati, nel caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento di un immobile, nonché per le nuove edificazioni previste, è necessario mantenere una distanza minima dalle strade secondo quanto indicato all'art. 16 N.T.O;

8. Negli interventi edilizi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovranno essere inoltre rispettati i parametri di cui al comma 15 del precedente Art. 25. Si applicano inoltre le disposizioni di cui al comma 16 del precedente Art. 25.

Art. 27 – Stralciato

Art. 28 – Stralciato

Art. 29 - Stralciato

Art. 30 - ZONE "F" -

Tali aree sono riservate per opere o per servizi pubblici o di pubblico interesse: scuole, chiese, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc.

secondo comma soppresso (nota 1)

- AREE PER ISTRUZIONE : a tali aree corrispondono normativa e legislazione regionale e statale e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetria, superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature e rapporti con le aree limitrofe.

- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE :a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio, il quale fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzioni e l'ambito di inserimento.

Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le reali necessità o con la vasta legislazione regionale e statale i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più approfonditi studi sul' area e sui singoli edifici; tale prassi riguarda in particolare gli edifici pubblici.

- AREE PUBBLICHE A PARCO GIOCO SPORT: sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva e annessi servizi.

E' consentita la realizzazione di una abitazione per il custode nei limiti di 500 mc. e locali per servizi collettivi: bar, sala riunioni, ecc. (*comma che vale solo per attrezzature n. 84*). (nota 1)

- AREE A PARCHEGGIO : fermo restando la superficie complessiva, la forma delle singole aree potrà essere ridefinita in sede esecutiva.
- AREE A VERDE PRIVATO : tali aree sono poste a protezione dell'edificio e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali (nota 1)

Art. 30 BIS - Consumo di Suolo e Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

- CONSUMO DI SUOLO : Il P.R.C. prevede la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo prevista dalla suddetta deliberazione regionale per il Comune di Arzergrande è pari a **8,87 Ha**.

Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.

- AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA "AUC": Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) sono individuati ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017, e comprendono:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- i nuclei insediativi in zona agricola.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dallo strumento urbanistico, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da interventi che comportano consumo di suolo, così come definito dall'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

Sono inoltre sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 04/2019.

- MONITORAGGIO":

Con le finalità della LR 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla DGR 668/2018 la presente variante al P.I. istituisce il "Registro Fondiario del consumo di suolo" quale strumento per il monitoraggio del consumo di suolo

Art. 31 - Zone o Fasce di Aree di Rispetto o Tutela -

Hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture territoriali esistenti (nota 1) .

Sono state così definite:

- rispetto stradale;
- rispetto cimiteriale;
- rispetto ferroviario;
- *stralciato* (nota 1)

a) RISPETTO STRADALE: la zona di rispetto stradale coincide con le distanze da osservare per l'edificazione prevista dall'art.16/2 delle presenti norme. Nelle aree asservite sono ammesse le costruzioni a servizio delle infrastrutture protette quali impianti di distribuzione carburante, lavaggio auto, parcheggi....

b) RISPETTO CIMENTERIALE: l'area di rispetto è determinata con decreto *del Sindaco previo parere dell'U.L.S.S. competente per territorio e del Dipartimento Urbanistico Regionale*; (nota 1) in tale area non è ammessa alcuna edificazione.

c) RISPETTO FERROVIARIO: si richiama il D.P.R. 11.07.1980 nr. 753 per le norme di carattere generale e in particolare l'art. 49 che fa divieto assoluto di nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni di manufatti di qualsiasi genere specie ad una distanza minore di m. 30.00 dalla più vicina rotaia.

d) SOPPRESSO.(nota 1)

d) Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto hanno in ogni caso valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalle leggi di riferimento. (nota 5)

d) Le stazioni radio base per la telefonia cellulare non potranno essere installati nelle zone territoriali omogenee del tipo A , B e C ; potranno invece essere installate nelle restanti Zone Territoriali Omogenee del territorio all'esterno delle fasce di rispetto di cui al comma successivo .

e) Le stazioni di cui al comma precedente non potranno altresì essere installate nelle aree comprese in una fascia di rispetto pari a ml.150 (centocinquanta) dalle Zone Territoriali Omogenee citate al comma precedente.

f) Le installazioni e i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare sono soggette al rilascio della concessione edilizia. Norme introdotte con d.c.c.46/2000.

Art. 32 - Zone significative -

Le tavole 1:2000 di progetto del PI indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondano modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

Ultimo comma soppresso (nota 1)

Art. 33 - Generalità degli interventi -

1) PERIMETRO ZONA OMOGENEA: ogni zona è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità della zona stessa;

2) DENOMINAZIONE ZONA: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. 61/85 o secondo necessari affinamenti alle stesse.

3) LOTTI INEDIFICATI TIPO A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 600 mc.

4) LOTTI INEDIFICATI TIPO B: come per i lotti tipo A, con volumetria predeterminata di mc. 800.

5) LOTTI INEDIFICATI TIPO C: a volume predefinito con il seguente progressivo

N.	ZTO	mc
1	C1 - 31	500
2	C1 - 31	500
3	C1 - 6	500

6) CALCOLO VOLUME: i lotti liberi inedificati, di cui alle tipologie A, B e C, reiterati e/o individuati come da Variante n. 9 al P.I., seguono la modalità di calcolo del volume come da Allegato A alle NTO al fine di mantenere l'invarianza (art. 2, co. 4, Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed

Art. 34 - Interventi sull' esistente -

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

GRADO 1 RISANAMENTO CONSERVATIVO : sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

GRADO 2 RESTAURO FILOLOGICO : sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

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

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

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

GRADO 6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE :sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

E' ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, anche precarie, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

GRADO 8 DEMOLIZIONI: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI

GRADO 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA : sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costruttivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni.

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto delle normative di zona.

Dalla data di adozione del presente PI gli edifici classificati con grado di protezione non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da compromettere i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati. Tali atti dovranno essere revocati.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e *per gli edifici residenziali o produttivi compresi in aree a destinazione pubblica.*(nota 1)

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Sul' esistente non numerato, ed escluso dalle zone "A", sono altresì ammessi:

a- *soppresso* (nota 1)

b- *soppresso* (nota 1)

c- sostituzione e adeguamento ai parametri di zona di PI e/o alle indicazioni tipologiche nei grafici 1:2000 adeguato alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici e/o nelle norme di zona di PI

Art. 35 - Caratteri specifici degli interventi -

Nell'applicazione delle norme generali di zona dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000 relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

A) ALLINEAMENTI: prescrizioni di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze e dei grafici di progetto.

B) FRONTE COMMERCIALE CON PORTICI: prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

C) PASSAGGI COPERTI: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni o forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

D) LIMITE MASSIMO SEDIME: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

E) PERCORSI PEDONALI E A SCALINATA: tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento.

F) FILARI DI ALBERI AD ALTO FUSTO: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, per accentuare i percorsi principali e divisione naturale tra le aree.

G) PIAZZE PEDONALI: sono destinate prevalentemente all'uso pedonale e dovranno essere pavimentate, alberate ed attrezzate a seconda delle loro dimensioni. (nota 1)

H) VIABILITA' DI PROGETTO: possono essere modificati i tracciati e le dimensioni. Le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui a punti B-C-F-H del presente articolo, dovranno essere adottati gli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisiche svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. nr.384 del 27.04.78.

Art. 36 - Tipologie edilizie -

Ciascuna zona comporta ed ammette gli specifici tipi edilizi ad essa assegnati e l'osservanza delle prescrizioni di cui alla presente normativa sia che si tratti di nuove costruzioni, trasformazioni od ampliamenti di edifici.

Le indicazioni dei grafici in scala 1:2000 sono indicative per forme, dimensioni e ubicazione. Dovranno in ogni caso essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili. Eventuali variazioni ai tipi edilizi dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe ad essere codificate nello strumento attuativo.

1) CONSEQUENTE ALL'ANTICA: il tipo edilizio e le soluzioni formali dovranno ispirarsi alle preesistenze limitrofe con particolare attenzione per gli allineamenti planialtimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti.

Sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal PI in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di PI

2) ISOLATA O UNIFAMILIARE: tipo edilizio per il quale verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo. Sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o in linea delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità.

3) BIFAMILIARI: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazioni delle norme generali di zona o prescrizioni di strumento attuativo. Sono sempre ammessi gli accorpamenti in linee delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità.

4) SCHIERA: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute o continue (anche parzialmente). E' ammessa l'interruzione (minimo ml. 2.00) tra parti con pareti cieche e con un minimo di 4 unità; l'applicazione degli indici di zona e le prescrizioni dello strumento attuativo.

5) IN LINEA, A CORTINA, A CORTE: edifici continui con un numero di piani previsto per ciascuna zona o nello strumento attuativo. Edificazione con intervento preventivo secondo gli indici del PI Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti se *permessa dalla zona in cui ricade.* (nota 1)

6) BLOCCO: tipi edilizi risultanti dall'applicazione degli indici di zona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

7) INTERVENTI COORDINATI: tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettate unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno essere sia fattori planivolumetrici, sia elementi di disegno urbano, sia elementi formali.

Art. 37 -Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in applicazione del PI vigente -

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in applicazione del PI previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di approvazione.

Il piano di edilizia economica e popolare conserva la sua validità nei termini stabiliti dalla legislazione vigente e la sua attuazione avviene sulla base della normativa del piano approvato.

Gli interventi devono rispettare la disciplina stabilita dall'atto di approvazione; alla scadenza dei termini di validità valgono le disposizioni del PI

Art. 38 - Tutela ambientale -

1) Le aree scoperte con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo in modo da salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. E' di regola vietato il deposito di materiale all'aperto e lo stazionamento di vetture e roulotte.

Paragrafo stralciato (nota 1)

2) Elementi di particolare pregio ambientale e culturale sono considerate le antiche recinzioni in muratura, anche di rilevante altezza, viottoli e capitelli votivi.

Tali elementi, anche se non sono specificatamente individuati nelle tavole del PI, devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche. In casi di necessità per i capitelli è pure consentito lo spostamento. Degli elementi più caratteristici e importanti, per aspetti culturali, storici ed ambientali, dovrà essere redatto un apposito elenco grafico descrittivo e dovranno essere programmati opportuni interventi di restauro e conservazione.

Art. 39 - Repertorio normativo -

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e delle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone di completamento (A,B e C1) e produttive (D1,D2 e D4) risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona, alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di PI

Nelle zone residenziali (C2) o produttive (D2) di nuova formazione sottoposte a strumento attuativo le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o superficie coperta) sono, invece, le massime consentite.

Il dimensionamento dei progetti norma, di cui al "TAV. 17 - Repertorio Normativo" e per i soli reiterati come da Variante n. 9 al P.I., segue la modalità di calcolo come da Allegato A alle NTO al fine di mantenere l'invarianza urbanistica.

Art. 40 - Repertorio normativo delle zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune -

Nr.	Descrizione	If Mc/mq	Ic %	h.max m.
	Aree per istruzione			
1	Asilo nido	2,5	40	9
2	Scuola materna			
3	Scuola elementare			
4	Scuola dell'obbligo			
	Aree per attrezzature di interesse comune : istituzioni religiose			
9	Chiese			
10	Centri religiosi e dipendenze	2	30	10
	Aree per attrezzature di interesse comune : istituzioni culturali e associative			
14	Museo			
15	Biblioteca		30	10
16	Centro culturale		30	
17	Centro sociale	3,0	30	10
19*	Servizi collettivi per la zona industriale		50	
	Aree per attrezzature di interesse comune : istituzioni assistenziali			
27	Case per anziani	2	30	10
28	Campo nomadi			
	Aree per attrezzature di interesse comune : istituzioni sanitarie			
30	Farmacia	2	30	7,5
31	Servizio sanitario di quartiere			
32	Centro sanitario poliambulatoriale			
	Aree per attrezzature di interesse comune : servizi amministrativi			
37	Municipio			
38	Delegazione comunale			
39	Uffici pubblici in genere	3	50	
40	Banche , borse , sportelli bancari	3	50	
41	Magazzino comunale	2,5	50	10
42	Magazzino Protezione Civile			
	Aree per attrezzature di interesse comune : servizi di pubblica sicurezza			
43	Carabinieri	3	50	
44	Pubblica sicurezza	3	50	
45	Vigili del fuoco	3	50	
46	Caserme	3	50	
47	Carceri	3	50	
48	Guardia di finanza	3	50	
49	Guardia forestale	3	50	
	Aree per attrezzature di interesse			

	comune : servizi telecomunicazioni			
52	Ufficio postale	3		
53	Telefono pubblico	3		
54	Impianti telefonici	3		
55	Radio e televisione	3		
	Aree per attrezzature di interesse comune : servizi commerciali			
58	Centro vendita e supermarket	2,5	40	10
59	Mercato		50	
60	Esposizione e fiere		50	
61	Cantine sociali		30	
	Aree per attrezzature di interesse comune : servizi tecnologici			
63	Impianti idrici			
64	Impianti gas			
65	Impianti ENEL			
66	Mattatoi		30	
67	Impianti depurazione			
68	Impianti incenerimento			
69	Impianti trattamento rifiuti	1	25	7,50
70	Pubbliche discariche			
71	Uffici società gas metano		40	
	Aree per attrezzature di interesse comune : attrezzature di interscambio			
72	Albergo	2,5	25	
72a	Club	1	25	7,50
72b	Ristorante, trattoria, bar	1	25	7,50
73	Stazione ferroviaria			
	Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport			
82	Area gioco bambini			
83	Giardino pubblico di quartiere			
84	Impianti sportivi di base			
86	Parco urbano			
	Aree per parcheggi			
95	Area parcheggio			
	Altro			
99	Cimitero			

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità e *a condizione che la norma specifica lo ammetta*, (nota 1) purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

19* Per i Servizi collettivi per la zona industriale si specificano le seguenti destinazioni d'uso possibile: autolavaggio, stazione di servizio, banca, hotel, alberghi, mense, tavole calde, snack-bar, tabacchi, centro orientamento professionale, centro medico, reception e vigilanze, sale meetings, asilo nido, officina meccanica, centro raccolta materiali di scarto. Per gli standard a parcheggio e a vere si rimanda alla disciplina della rispettiva destinazione d'uso.

CAPITOLO QUARTO - NORME FINALI

Art. 41 - Poteri di deroga -

Il Sindaco, previa deliberazione consigliare, ha la facoltà di derogare alle norme del PI e di Regolamento Edilizio, escluse le modifiche di destinazione di zona, limitatamente agli edifici e/o impianti pubblici o di pubblico interesse.

Art. 42 - Altezze interne -

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le altezze interplane possono essere mantenute anche se inferiori a quelle minime previste, al fine di conservare l'originaria forometria e la distribuzione dei volumi.

Art. 43 - Lettura dei grafici -

Qualora vi fosse fra i grafici del PI a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico con indicazioni più dettagliate.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

Art. 44 - Norme abrogate -

Sono abrogate le norme di Regolamento Edilizio contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni, o che disciplinano uno stesso oggetto.

Art. 45 - Indennizzo dovuto per la reiterazione dei vincoli -

Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo, è dovuto al proprietario un'indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto previa specifica e documentata richiesta da parte dei privati proprietari, in conformità all'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.
Norma introdotta con d.c.c.81/2001.

CAPITOLO QUINTO – ATTUAZIONE DEL PATI

Art. 46 - Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale o paesaggistica.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:
 - fisici: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
 - ambientali: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
 - paesaggistici: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
 - territoriali: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
 - architettonici: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
 - strategici: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

4. Modalità di attuazione:

- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il PI può prescrivere che nelle aree residenziali soggette a PUA vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica nel limite massimo del 40% del totale dell'intervento. Il Comune si riserva altresì la facoltà di utilizzare le aree cedute per:
 - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
 - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale o paesaggistica il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

5. Le zone classificate B, C1, C2, dal PI, nonché gli Ambiti a Edificazione Diffusa e le costruzioni esistenti non più funzionali all'esigenza dell'Azienda Agricola individuate negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000, sono definite come *ambiti di perequazione urbanistica*.

6. All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica l'individuazione dei lotti a volumetria predefinita, nei quali realizzare interventi di nuova edificazione o delle aree in cui attuare gli interventi di trasformazione urbanistica, potrà essere preceduta dall'*attivazione di procedure ad evidenza pubblica*, cui potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risulteranno più idonee a soddisfare gli obiettivi di perequazione definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della Lr. 11/2004 e della L. 241/1990.

7. Sono soggetti al contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01, nelle modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale, oltre a quelli definiti dal medesimo comma 4, i seguenti interventi conseguenti a varianti urbanistiche:

- a) L'individuazione dei lotti a volumetria predefinita nelle Z.T.O. B, C1, C2 e negli Ambiti a Edificazione diffusa;
- b) Il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti - legittimamente realizzate - non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola.

8. (stralciato)

9. (stralciato)

10. (stralciato)

11. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante urbanistica di localizzazione dei lotti a volumetria predefinita e le costruzioni esistenti non più funzionali all'esigenza dell'Azienda Agricola individuate negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 decadono le previsioni relative all'edificabilità di quei lotti ed edifici per cui non sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o nel caso in cui il permesso di costruire non sia stato rilasciato entro sei anni dall'entrata in vigore della medesima variante urbanistica.

Art. 47 - Credito edilizio

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, secondo quanto prescritto nei successivi commi.
2. Il PI, in conformità alle prescrizioni stabilite dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra Brenta e Bacchiglione, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
 - a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
 - b) vincolo di utilizzo a forestazione;
 - c) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
 - d) interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola;
 - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale.
3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
5. I crediti edilizi sono certificati da specifico provvedimento amministrativo: delibera di consiglio comunale ovvero di giunta comunale quando la formazione del credito edilizio avviene nell'ambito di procedimenti di competenza dei rispettivi organi comunali, determinazione del responsabile del provvedimento negli altri casi.
6. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.
7. Le modalità di formazione e gestione del «registro dei crediti edilizi» sono fissate con specifico atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale.
8. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione.
9. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera un mc di credito edilizio equivalente a 0,25 mq di superficie lorda di pavimento, corrispondente ad un'altezza virtuale pari a 4.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

10. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 1700 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
 - a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
 - b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
11. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» localizzati dal PATI tra Brenta e Bacchiglione o dal PI all'interno degli «ambiti territoriali di importanza paesaggistica» come definiti dal PATI medesimo.
12. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

13. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» sia all'interno degli «ambiti territoriali di importanza ambientale» come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione produce un credito edilizio di 300 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

14. Il volume legittimamente realizzato all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzato nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformato in tutto o in parte in credito edilizio secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ai fini della formazione del credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera la superficie lorda di pavimento.

15. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione e non ancora realizzata all'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive che il PATI medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la volumetria localizzata all'interno dell'area medesima in conformità agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE IN ZONA AGRICOLA

16. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutto
da mc	600	A mc	1.200	70%
da mc	1.200	A mc	2.400	60%
da mc	2.400	A mc	4.800	50%
da mc	4.800	A mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

17. Negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 15%

18. Negli ambiti territoriali di importanza ambientale, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 30%

19. La parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio, al lordo degli incrementi determinati dalla localizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica o ambientale, potrà essere ulteriormente trasformata in credito edilizio solo mediante specifici accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che definiscano l'interesse pubblico ed individuino contestualmente le aree di localizzazione, nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 21 comma 6 del PATI tra Brenta e Bacchiglione.

20. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

21. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

22. Il PI, ad esclusione degli ambiti di zona agricola che non ricadono nelle invariante paesaggistiche o ambientali come definite dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, individua ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione agli itinerari paesaggistici, ai contesti figurativi, ai quadri paesaggistici ed ai coni visuali) rispetto a quelli indicati dal PATI medesimo a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo. In tali ambiti è consentita la trasformazione in credito edilizio dei volumi edilizi incongrui legittimamente realizzati nonché, previa deliberazione del Consiglio Comunale, fino ad un massimo del 15% della volumetria assegnata dalla pianificazione vigente. In ogni caso, all'interno di tali ambiti di riqualificazione paesaggistica, la cessione al demanio comunale delle aree classificate come "contesto figurativo" ovvero comprese all'interno dei "coni visuali di prima categoria" produce un credito edilizio di 1500 mc ettaro.

Art. 48 - Ambiti territoriali di importanza ambientale

1. Il PI individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perifluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

2. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle direttive del PATI, vanno perseguite le seguenti azioni:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.

3. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza ambientale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali;
- le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- le steli, le edicole, le cappelle, i capitelli e simili;
- i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

4. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle prescrizioni del PATI, non è consentita:

- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

5. (stralciato)

6. (stralciato)

Art. 49 - Aree preferenziali di forestazione

1. Il PI individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde dei principali centri urbani del territorio comunale, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura,

come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

2. All'interno delle «aree preferenziali di forestazione» comprese negli ambiti di importanza ambientale, come definiti dal precedente articolo si applicano le disposizioni relative al credito edilizio limitatamente alle azioni di forestazione mediante «vincolo di utilizzo». Nelle «aree preferenziali di forestazione» esterni agli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto sia mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» sia mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».

3. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo, commi 3, 4, 5 e 6.

Allegato A alle N.T.O.:

Invarianza dimensionale del Piano degli Interventi

Volume Urbanistico Edificio (VUE)

Volume Edificio Conteggiabile Urbanisticamente.

Residenza: *Volume dato dal prodotto della superficie complessiva (SC= SU + 60% SNR) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);*

- **superficie utile abitabile (SU):** somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale (art. 2 L.R. 42/1999);
- **superficie non residenziale (SNR):** somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 2 L.R. 42/1999);
- **superficie complessiva (SC):** ovvero superficie utile abitabile sommata al 60% della superficie non residenziale (SC= SU + 60% SNR);

Attività Turistiche:

- Per gli interventi per attività ad uso turistico-ricettive il volume è dato dal prodotto della superficie complessiva (SC= SN + 60% SA) per l'altezza interna netta (esclusi i solai); Superficie netta (SN): somma delle superfici di pavimento dei locali ad uso turistico misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);
- Superficie accessoria (SA): somma delle superfici di pertinenza dei locali ad uso turistico (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo turistico (androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);
- Superficie complessiva (SC): ovvero superficie netta sommata al 60% della superficie accessoria (SC= SN + 60% SA);

Attività Commerciali - Direzionali:

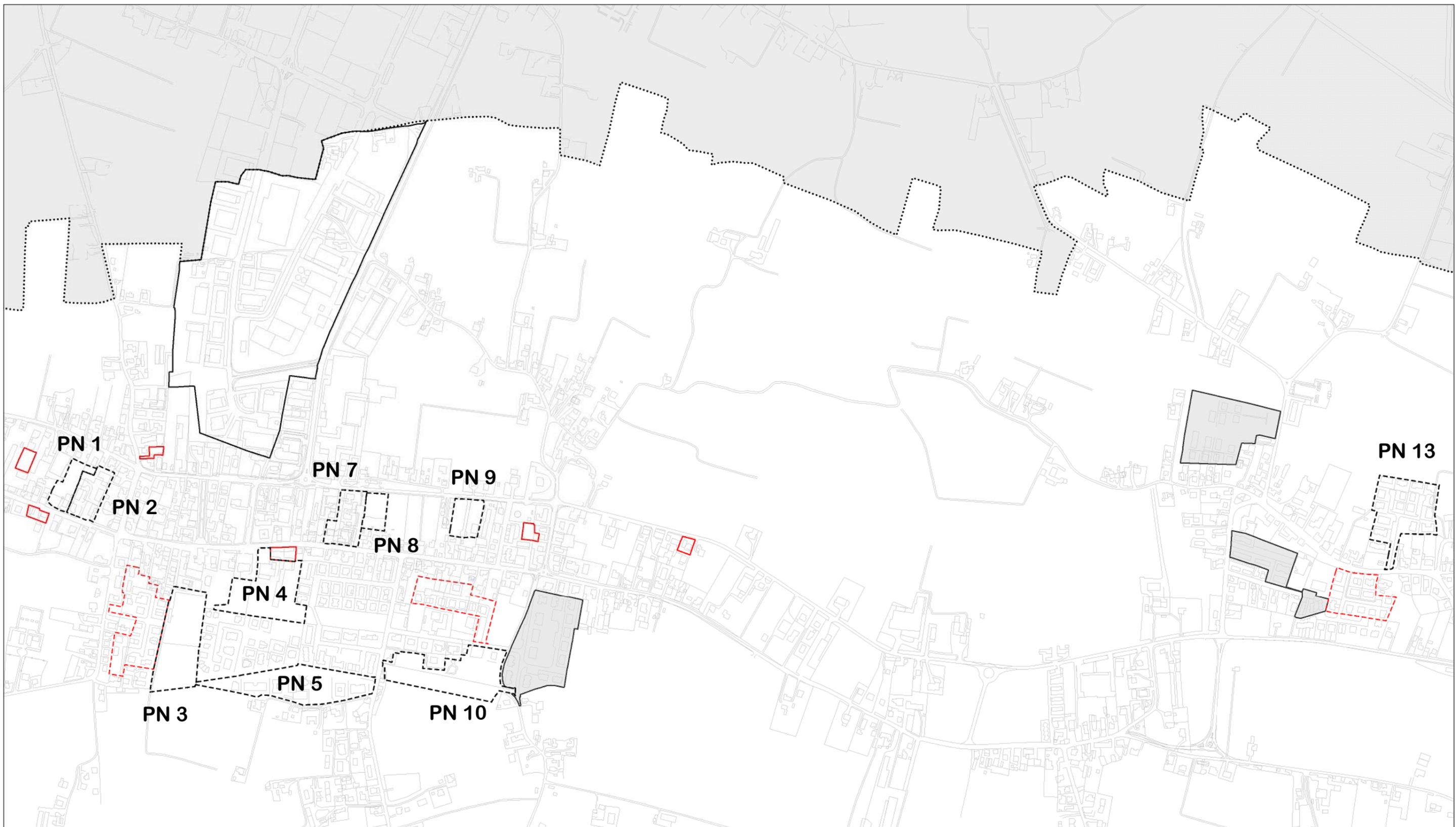
- Per gli interventi ad uso commerciale e direzionale il volume è dato dal prodotto della superficie utile (art. 82, comma 4^a l.r. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani dei locali ad uso commerciale e direzionale.

Attività Industriali – Artigianali - Agricole:

- Per gli interventi ad uso industriale artigianale e agricolo il volume è dato dalla superficie utile (art. 82, comma 4^a L.R. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani, compresi quelli interrati dei locali ad uso industriale artigianale ed agricolo.

Le distanze dalle strade, ferrovie, confini, edifici, altre proprietà, vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale e/o Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

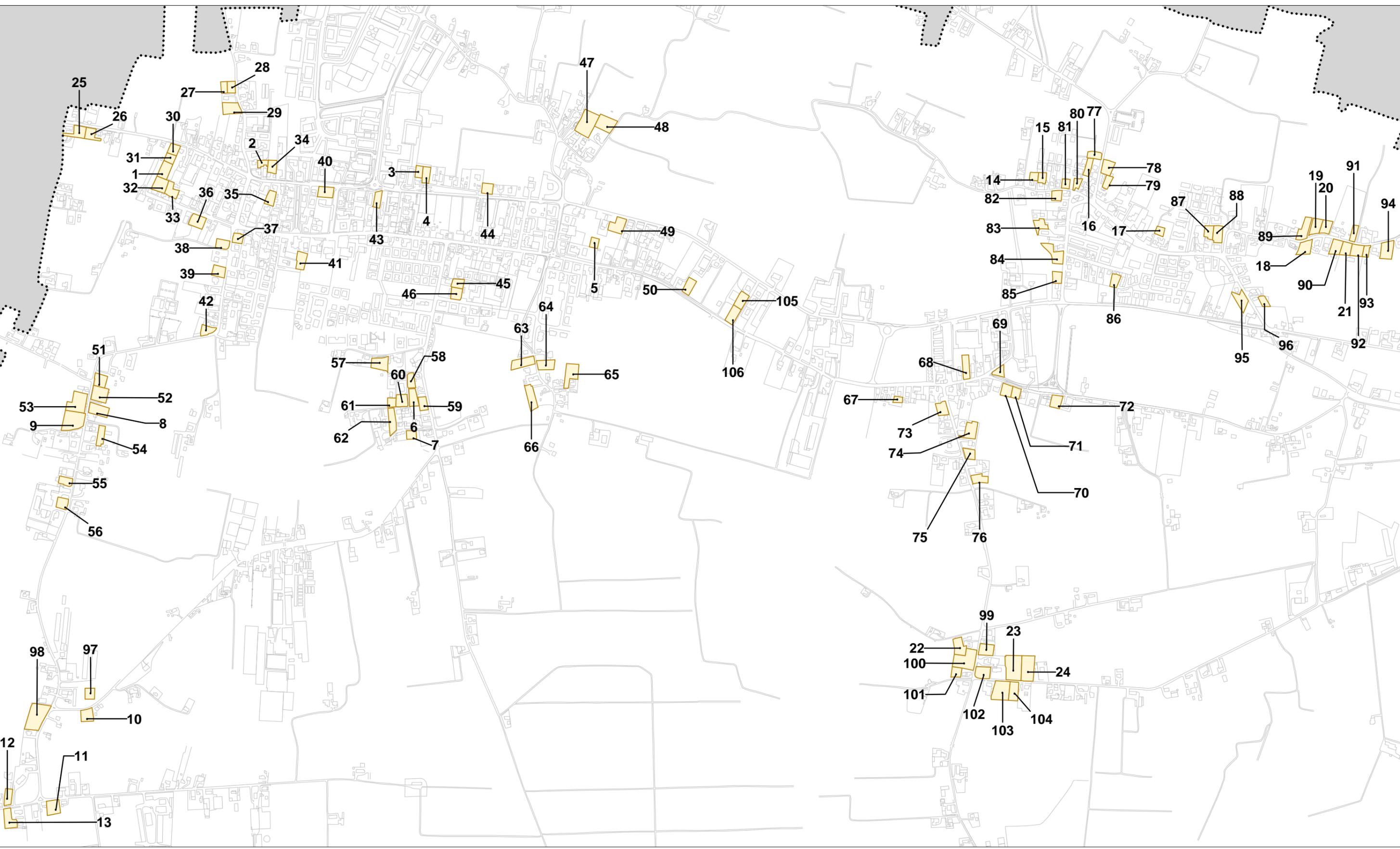
Gli standard a Parcheggio e Verde vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale.



Legenda

-  Progetti Norma
-  Piano di Lottizzazione vigente
-  Comparto
-  P.I.P. vigente
-  P.E.E.P. vigente





Legenda
 Lotti liberi

