

Comune di **Villafranca Padovana**
Provincia di Padova



Procedimento

Piano degli Interventi

Responsabile Geom. Pierluigi Franchin

Procedura

Variante di adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio

Fase

Approvazione

Elaborato

Norme Tecniche di Attuazione

2.3



Dott. Antonio Buggin
Arch. Loretta Scarabello

Luglio 2014

Indice

- Art. 1** **Disciplina urbanistica e norme di attuazione**
- Art. 2** **Elaborati di P.I.**
 - Schede Norma
- Art. 3** **Criteri e modalità di perequazione**
- Art. 4** **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**
- Art. 5** **Suddivisione funzionale del territorio**
- Art. 6** **Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri**
- Art. 7** **Utilizzazione degli indici**
- Art. 8** **Distanze**
 - Distanze tra edifici
 - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio
 - Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici
 - Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada
 - Distanza dagli scolli d'acqua demaniali
 - Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche
 - Edifici esistenti posti a distanze inferiori
- Art. 9** **Destinazioni d'uso**
- Art. 10** **Zone residenziali - Disposizioni generali**
- Art. 11** **Zona Omogenea A**
- Art. 12** **Zona Omogenea B**
- Art. 13** **Zona Omogenea C1**
- Art. 14** **Zona Omogenea C2**
- Art. 15** **Zona omogenea C.r**
- Art. 16** **Aree a verde privato**
- Art. 17** **Zona omogenea D**
- Art. 18** **Zona agricola E**
 - Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo
- Art. 19** **Interventi edilizi in zona agricola**
 - Case d'abitazione
 - Strutture agricolo-produttive

Allevamenti zootecnici intensivi
Tipologie edilizie per gli edifici residenziali
Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive
Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo

Art. 20 Zona omogenea F

Attività collettive
Attrezzature per l'istruzione
Servizi civili
Servizi religiosi
Servizi alle infrastrutture
Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport
Servizi alla mobilità
Aree per parcheggi
Piazze
Servizi tecnologici
Cimiteri

Art. 21 Aree di riqualificazione

Art. 22 Edilizia esistente

Art. 23 Edifici di interesse storico-ambientale

Art. 24 Categorie di intervento

Interventi di manutenzione ordinaria
Interventi di manutenzione straordinaria
Interventi di restauro e risanamento conservativo
Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A
Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B
Interventi di nuova costruzione

Art. 25 Grado di tutela

Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.

Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela

Analisi filologica

Art. 26 Centro storico

Art. 27 Contesti figurativi degli edifici storici

Art. 28 Pertinenze scoperte da tutelare

- Art. 29** Modalità e strumenti di attuazione del Piano
- Art. 30** Modi di intervento
- Art. 31** Dotazione di standard negli Interventi diretti
- Art. 32** Dotazione di standard negli Interventi indiretti
- Art. 33** Modalità per la realizzazione degli standard
- Art. 34** Parcheggi privati
- Art. 35** Caratteri specifici degli interventi
- Art. 36** Tipologie edilizie
- Art. 37** Fascia di rispetto stradale
- Art. 38** Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali
- Art. 39** Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari
- Art. 40** Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Art. 41** Fascia di rispetto del gasdotto
- Art. 42** Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 43** Fascia di rispetto del depuratore
- Art. 44** Fascia di rispetto della ferrovia
- Art. 45** Allevamenti intensivi
- Art. 46** Impianti di telecomunicazioni
- Art. 47** Coni visuali
- Art. 48** Ex discarica comunale
- Art. 49** Varchi in edificati
- Art. 50** Aree sottoposte a vincolo di uso civico
- Art. 51** Vincolo sismico
- Art. 52** Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)
- Art. 53** Zone di attenzione (PAI adottato 9.11.2012)
- Art. 54** Vincolo paesaggistico
- Art. 55** Zone di ammortizzazione e transizione
- Art. 56** Matrici naturali primarie
- Art. 57** Attività produttive in zona impropria
- Parcheggi
 - Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale
 - Convenzione
- Art. 58** Sportello unico per le attività produttive
- Art. 59** Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale

- Art. 60** Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico
- Art. 61** Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI
- Art. 61** Disposizioni di carattere geologico
- Art. 63** Disposizioni di carattere idraulico
- a) Invarianza dei coefficienti di afflusso
 - b) Vie d'acqua esistenti
 - c) Continuità idraulica
 - d) Interventi edilizi
 - e) Certificato di abitabilità o agibilità
 - f) allacciamento alla rete fognaria pubblica
 - g) Attestazioni dell'ente gestore
- Art. 64** Norme generali di mitigazione degli impatti dovuti alle trasformazioni dei suoli
- Recupero delle acque meteoriche
 - Sversamenti accidentali nei cantieri
 - Rifiuti e terre da scavo
 - Mitigazioni per l'effetto barriera e per la continuità ambientale
 - Inquinamento luminoso
 - Riequilibrio ecologico
 - Protezione acustica
 - Nuova viabilità di progetto
- Art. 65** Disposizioni per le zone significative
- Art. 66** Crolli accidentali di edifici o parti di edificio
- Art. 67** Costruzioni accessorie
- Art. 68** Disposizioni per il riequilibrio ecologico
- Art. 69** Disposizioni per il monitoraggio del piano
- Art. 70** Prevalenza tra contenuti
- Art. 71** Misure di salvaguardia

Art. 1 *Disciplina urbanistica e norme di attuazione*

1. Il Comune di Villafranca Padovana attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n.11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), per i temi concordati con l'Area Metropolitana di Padova, con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio per i temi complementari al PATI, e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PATI e del PAT medesimo. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PATI, al PAT e al PI.

2. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 23 aprile 2004 n° 11, il Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") è lo strumento urbanistico che, in attuazione del PATI e del PAT, disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale di Villafranca Padovana.

3. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Art. 2 *Elaborati di P.I.*

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma, in sede di rilascio del permesso di costruire.

2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

Elenco elaborati del pi

1. Relazione;
2. Elaborati grafici intero territorio comunale scala 1:2000 ;
3. Norme Tecniche di Attuazione (4 allegati)
4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. Registro dei Crediti Edilizi;
6. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Schede Norma

3. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.

4. Esse riguardano gli Accordi pubblico-privato.

5. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.

6. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.

7. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:

- a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
- b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

Art. 3 Criteri e modalità di perequazione

1 Il PI introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:

- o della disciplina urbanistica pre-vigente;
- o dell'edificazione esistente legittima;
- o del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, che si traducono nella redazione di interventi per coordinare le trasformazioni dei suoli.

3. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree dove realizzare nuovi interventi o riqualificazione dell'esistente, in coerenza con il PAT e nel rispetto del dimensionamento previsto per gli ATO e della Superficie Agricola Trasformabile, invitando i proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/04.

4. Le valorizzazioni immobiliari generate dagli accordi di cui ai punti precedenti sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

5. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti, ed è stabilito in misura non inferiore al 50% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- o incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- o risanamento e bonifica ambientale;
- o riqualificazione dell'ambiente sociale;
- o allontanamento di sorgenti di inquinamento,

- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico;
- recupero di annessi agricoli.

6. Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli, la percentuale del contributo straordinario potrà scendere fino al 20%, mediante sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica da allegare all'accordo di cui ne diventa parte integrante, e mantiene una validità di 10 anni dall'ottenimento del certificato di agibilità. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite un nuovo accordo sostitutivo, nel quale viene previsto il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato e con l'approvazione del nuovo accordo in Consiglio Comunale.

7. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.

8. Tutti gli interventi di perequazione che riguardano accordi pubblico-privato devono contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal PAT;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti minimi:
 - modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare, dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'area con il carico urbanistico attribuito a seguito dell'accordo e il valore attuale dell'area. Come riferimento si assumo i parametri riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei, così come proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e assunti dalla Giunta Comunale;
 - garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
 - tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
 - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

9. Prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, i soggetti titolari delle proposte di accordo ex articolo 6 LR 11/04, devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti.

10. In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI. L'Accordo decade comunque se non viene registrato e trascritto prima della deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, e comunque trascorsi 12 mesi dall'approvazione della variante al PI.

11. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.

Art. 4 *Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)*

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.

2. Il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo.

Art. 5 *Suddivisione funzionale del territorio*

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a. zone di interesse storico-ambientale (A)
- b. zone residenziali intensive (B)
- c. zone residenziali estensive (C)
- d. zone residenziali diffuse (C.1.1)

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- e. zone produttive (D)

ZONE AGRICOLE

- f. zona agricola (E)

ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

- h. attrezzature per l'istruzione
- i. attrezzature di interesse comune
- l. aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport
- m. aree a parcheggio

AREE A VERDE PRIVATO

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Per ogni zona e sottozona le presenti norme di P.I. prescrivono:

- 1) Destinazioni d'uso
- 2) Modi di intervento
- 3) Parametri edificatori
- 4) Caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti, il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Art. 6 *Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri*

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. sono così determinati:

1. Indice di edificabilità territoriali (i.t.)

È il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa perimetrata o campita nelle tavole di P.I.

2. Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

È il rapporto tra la quantità di volume edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.

3. Indice di copertura (i.c.)

È il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.I.) destinata ad uso pubblico.

4. Superficie lorda (s.l.)

È la superficie ottenuta dividendo per m 3,00 il volume del fabbricato come conteggiato.

5. Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

La quantità di volume edificabile dalla norma di P.I. è desumibile:

- a) Dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà.
- b) Dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi.
- c) Dalle quantità espresse nei repertori normativi.
- d) Da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

6. Quantità di superficie edificabili

La quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.I. è desumibile:

- a) Dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie netta del lotto o dell'intera zona.
- b) Dalla quantità espressa nel repertorio normativo.

7. Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta, gli aggetti fino a m 1,50 senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte fino a m 1,50.

Per aggetti superiori si computa l'intera superficie.

Non si computano gli elementi e le strutture di cui al successivo art. 7.

8. Numero dei piani

È il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano rientrante (attico, mansarda).

I soppalchi non costituiscono piani abitabili quando siano aperti per almeno un alto su un locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

9. Altezza del fabbricato o corpo di fabbrica

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 14 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

10. Volume del fabbricato

È la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita al precedente punto 9.

Rispetto all'elencazione delle superfici per servizi e accessori di cui all'articolo 2 del D.M. 10 maggio 1977 vanno aggiunte le scale.

11. Distanza dalle strade

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

12. Distanza dai confini

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

13. Distacco tra i fabbricati

È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 7 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

14. Piano di campagna

Per piano di campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato.

Nel caso in cui il piano di campagna non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna la quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

15. Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Misura in m² la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:

- a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

16. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

17. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e le scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

18. Superficie di vendita di un esercizio commerciale

l'area destinata alla vendita, quale quella occupata da: banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova e, in genere, ogni altro spazio accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, deposito delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazioni, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "self service", non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita. Per Superficie di vendita di un centro commerciale, così come

definito dalla L.R. n. 28 dicembre 2012, n. 50, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di dettaglio in esso presenti.

19. Utilizzazioni in atto

E' rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

20. Zonizzazione e allineamenti del PI

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

21. Piano sottotetto

Si definisce sottotetto, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati, in tutto o in parte, a residenza, con copertura a falda inclinata, e può comunque essere realizzato sullo stesso piano di calpestio dei vani abitabili. Nei sottotetti con altezza media fino a m. 2,20 sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso accessori alla residenza. Nella progettazione si dovrà assicurare una corretta illuminazione e aerazione dei locali. Nei sottotetti l'altezza media fino a m 2,20, viene calcolata come la media ponderale tra il volume lordo del piano sottotetto, riferito alla superficie coperta dell'ultimo piano dell'edificio, e la superficie lorda dell'ultimo solaio piano. L'altezza massima interna del sottotetto non abitabile è pari a ml. 3,30.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media, pari a ml. 2,20, gli spazi emergenti la falda di copertura degli abbaini. Le falde di copertura del sottotetto non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%, sono escluse coperture piane ed a volta. Per quanto attiene il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PAT, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n° 12 del 06/04/1999.

22. Interpretazione cartografica del Piano

Per "edificio esistente", ancorché non rappresentato nella cartografia del piano, si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici comunque esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI. In sede di attuazione del PI, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

Art. 7 Utilizzazione degli indici

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici:

- Gli elementi caratteristici o caratterizzanti, prescritti o indicati dalla progettazione architettonica, dalle Norme di P.I. o da quelle successive di strumento attuativo.
- I volumi tecnici e di servizio, i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda con altezza media massima di m 2,20.

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

- Camini
- Abbaini

- Serre
- Giardini d'inverno
- Parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico
- Porticati privati, intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato, nella misura non superiore al 25% dei volumi conteggiabili.
- Pergolati
- Percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Non contribuiscono alla formazione degli indici:

- Baracche da cantiere
- Strutture mobili e/o precarie
- Macchinari e gli impianti al servizio delle attività produttive
- Tendaggi e teli mobili stagionali

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che sono conservate.

Art. 8 Distanze

1. Si definisce genericamente "distanza" lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.

2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanze tra edifici

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime misurate perpendicolarmente alle fronti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.
- b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50, esistenti nel lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

8. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada

11. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade, come definite dal vigente Codice della Strada, devono corrispondere a:

- o possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;
- o ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F;
- o ml 10,00 dalla strada per le ZTO D,

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

12. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati definito in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

13. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dagli scolii d'acqua demaniali

14. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 38 e 39 delle presenti Nta.

15. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

16. Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50.

17. Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori

18. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.

19. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Art. 9 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.

2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano degli Interventi.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dal permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini delle presenti norme sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- a. **Residenziale:** qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).
- b. **Produttiva:** gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
- c. **Turistica:**
 - le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 e della L.R. 27/06/1997, n. 26 ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;

- i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84;
 - gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.
- d. **Commerciale-direzionale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
- commercio al minuto - esercizio di vicinato;
 - commercio - medie strutture di vendita;
 - commercio - grandi strutture di vendita;
 - commercio all'ingrosso;
 - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
 - ristoranti e trattorie;
 - locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
 - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
 - ambulatori medici e di analisi;
 - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
 - banche;
 - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
 - chioschi ed edicole;
 - rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.
- e. **Rurale:** sono i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.
- f. **Servizi:** le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Sono inoltre compresi:
- a) i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.
 - b) gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale.
 - c) le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
 - d) le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 76 della L.R. 27.6.85, n. 61.
- Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.L. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 del citato D.L. 1444/1968, a meno che non venga stipulata con il Comune una convenzione che preveda l'accesso a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Art. 10 Zone residenziali - Disposizioni generali

1. Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi:
- sono sempre consentiti esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250 mq. Per quanto attiene le medie strutture di vendita il limite dimensionale si attesta a quanto indicato all'art. 14 della L.R. 37/99 1° comma lett. a), con superficie di vendita fino a 600 mq., per le zone B, e C. Nella zona A non sono ammesse medie strutture di vendita. A riguardo dei vincoli di natura urbanistica, le aree a servizi, per le medie strutture devono rispettare quanto disposto dagli artt. 13 e 14 della L.R. 37/99.
- magazzini e depositi commerciali esclusi quelli all'ingrosso
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.

- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale,

2. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

3. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc;
- nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati che comportino una affluenza maggiore di 99 persone, ecc;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.

5. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A, E e C.1.1, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 50. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B e C sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio.

6. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale poste nell'area di rischio idraulico P1, sono vietate le costruzioni di locali interrati.

Art. 11 Zona Omogenea A

1. La **zona omogenea A**, identificata con perimetro nelle planimetrie del PI in scala 1:2000, comprende l'agglomerato urbano, definito come centro storico dalla Regione del Veneto nell'"Atlante dei Centri Storici", e precisamente comprende:

- 1) - zona A residenziale;
- 2) - servizi pubblici del centro storico.

2. All'interno della zona omogenea "A" gli interventi devono tutelare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare;

3. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, individuati sulle planimetrie del PI., devono rispettare le disposizioni del precedente articolo 24.

4. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 9, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto della densità fondiaria e/o territoriale massime stabilite nel Repertorio Normativo;

5. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente articolo 8 e le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.

6. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

7. Va ricordato che qualora l'intervento si attivi con P.d.R., l'area già individuata soggetta a strumento attuativo è anche dichiarata "degradata" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Art. 12 Zona Omogenea B

1. Sono classificate ZTO "B" le zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

2. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 9, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, definite nel Repertorio Normativo.

4. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 8 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

5. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

6. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

7. Per gli immobili non residenziali è possibile il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del PAT.

Art. 13 Zona Omogenea C1

1. Sono classificate ZTO "C1" le zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

2. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 9, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, definite nel Repertorio Normativo.

4. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 8 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

5. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

6. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

7. Per gli immobili non residenziali è possibile il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del PAT.

Art. 14 Zona Omogenea C2

1. Sono classificate ZTO C2 le zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate nelle quali l'indice attuale non raggiunge lo $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

2. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

3. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

4. Gli interventi possono essere realizzati mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

Art. 15 Zona omogenea C.r

1. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il PI, nelle zone residenziali in ambito rurale (C.r) persegue i seguenti obiettivi:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad altre zone territoriali omogenee, tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

2. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle invariante previste dal P.A.T. e le strategie delle connessioni ecologiche di 1° o 2° grado, devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

3. Vanno in ogni caso esclusi gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

4. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno della zona di edificazione diffusa, potranno essere confermate nelle zone C.r solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'attività, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..

5. Vanno inoltre esclusi dalle zone C.r edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.lgs 42/2004 e schedati dal PI ai sensi dell'art. 10 della ex L.R 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R.11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

6. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., sono possibili con i seguenti criteri:

-limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno della relativa zona C.r;

-individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, comprensiva degli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del primo PAT; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti fino a m³ 800 compreso l'esistente e /o preordinati a comprovate esigenze igienico - sanitarie; il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente;

-nelle zone C.r non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;

- il volume degli edifici che, alla data di adozione del PI, risultino non più funzionali alla conduzione del fondo non verrà al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente.

7. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

8. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 9, sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto delle seguenti norme:

a - ampliamento di edifici o parti di edificio, per utilizzazioni diverse dalla residenza, fino ad una superficie netta di pavimento non maggiore di mq 50 l'ampliamento è finalizzato solo ed

- esclusivamente per utilizzazioni diverse dalla residenza, già esistenti alla data di adozione del PI e non ex novo;
- b - ricostruzione, per usi residenziali, di edifici residenziali esistenti con volume della ricostruzione non maggiore a quello esistente incrementato del volume degli ampliamenti di cui all'articolo 22.
9. Per gli interventi volti alla residenza di edifici non residenziali il volume della ricostruzione non deve superare quello esistente incrementato di 100 mc netti per edificio e non può comunque superare i 1000 mc complessivi di volume netto, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C.r.
10. In ogni uno degli ambiti per nuove edificazioni individuati nelle planimetrie del PI è consentita la costruzione di un nuovo edificio con volume netto non maggiore a mc 800/600 come indicato in legenda.
11. Gli ambiti così individuati sono indicativi per il posizionamento del nuovo fabbricato.
12. Gli interventi indicati ai commi precedenti e le altre ricostruzioni senza incremento di volume, consentite nella zona, devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente articolo 8 e le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.
13. Nelle zone C.r le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui ricadono, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica debitamente registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, che vieti la ricostruzione nelle zone agricole finitime già vincolate di annessi rustici che vengono dichiarati non più funzionali alle esigenze del fondo.

Art. 16 Aree a verde privato

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PI intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.
2. Le aree a verde privato sono individuate all'interno delle ZTO "A", "B" e "C".
3. Le aree sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione (salvo quanto disposto al successivo comma 8) e nel rispetto delle alberature esistenti.
4. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili e morfologicamente coerenti con le preesistenze.
5. L'utilizzazione ai fini ricreativi sarà definita con un progetto sottoposto dalle ditte interessate al Consiglio Comunale e regolato con apposita convenzione.
6. Norme di edificazione :
 - superficie delle attrezzature non superiore al 10% dell'area interessata;
 - altezza massima edifici m. 6,80;
 - superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata.
7. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo agricolo o annesso a residenza, previo accordo pubblico-privato per la determinazione della valorizzazione immobiliare e dell'applicazione dei criteri perequativi.

8. Nelle zone suddette non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, autorimesse anche non in aderenza all'edificio ecc., con limite massimo di 50 mq di superficie netta complessiva. Per questi volumi è consentito solo l'uso di materiali costruttivi quali il legno, il ferro, il vetro ed il cotto.

Art. 17 Zona omogenea D

1. Sono ammessi:

- a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b. attività direzionali;
- c. attività turistico-ricettive, sale convegni e ristorazione, nonché attività per i pubblici esercizi;
- d. attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, centri di formazione professionale e simili;
- e. mostre e negozi a servizio delle attività produttive (mediante apposita convenzione approvata dal Comune);
- f. impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- g. impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- h. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, ecc.;
- i. locali per il divertimento e lo svago;
- l. attività commerciali nel contesto degli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 7 della LR 50/2012 e delle medie strutture di vendita di cui all'articolo 17 comma 1° lettere a) e b) della LR 50/2012;
- m. grandi strutture di vendita (previa verifica della coerenza con le NTA del PATI dell'area metropolitana);
- n. parchi commerciali;
- o. attività commerciali all'ingrosso;
- p. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto.

2. Sono escluse:

- a) - le residenze, salvo gli alloggi di servizio e i relativi parcheggi coperti, nella misura di un alloggio per ogni azienda dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 800; il volume netto dell'alloggio non deve essere maggiore di mc 400.
- b) - le attività che, producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito. Per quanto riguarda le aziende a rischio incidente rilevante, valgono le norme del PATI dell'area metropolitana e le indicazioni della VAS del medesimo PATI.

3. Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali deve essere previsto uno spazio a verde nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

4. Per le destinazioni commerciali, anche se realizzate in assenza di opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui all' articolo 34, sono previsti spazi sistemati a verde pubblico o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 30 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

5. Negli interventi diretti, i parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra.

6. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in

comuni diversi, nel caso diventino insufficienti per l'aumento dell'invaso o per la portata dei collettori, o per altra causa dovuta alla realizzazione della zona.

7. Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal precedente articolo 22, sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quanto riportato nella Circ. del MM.LL.PP. n° 1918 del 16.11.77.

8. Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 8, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 7,50; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
- altezza massima non maggiore a m 12,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.

9. Ai fini della massima sicurezza idraulica gli interventi edilizi dovranno ricercare tutte le soluzioni per mitigare il rischio e in particolare la superficie interna dei lotti, destinata a verde pertinenziale, dovrà essere resa permeabile, i parcheggi dovranno essere realizzati con superfici di tipo drenante e dovranno essere realizzati dei volumi compensativi di vaso impermeabile, il cui volume viene calcolato in sede di Valutazione di compatibilità idraulica da allegare al progetto.

10. Al fine di mitigare l'impatto ambientale della nuova edificazione dovrà essere obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi e/o siepi lungo il perimetro dei lotti prospicienti la zona residenziale e quella agricola, con le modalità indicate nel Prontuario.

11. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

Art. 18 Zona agricola E

1. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.

2. La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc.

3. Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la Dgr n. 172 del 03 febbraio 2010 - Allegato A e successivi aggiornamenti.

4. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:

- a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
- b. strutture agricole produttive;
- c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d)
Edificabilità zone agricole e successive modifiche;

- d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
5. Per la definizione di allevamento zootecnico intensivo si utilizza la Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche.

Criteria per la salvaguardia del territorio agricolo

6. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla lineazione del reticolo stradale storico, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, esistenti.

7. A tal fine deve essere garantita:

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale indicate nelle planimetrie del piano in scala 1:2000, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, ecc.)
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente. A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

8. Nella zona agricola è vietato:

- 1 - chiudere o interrare i fossi poderali;
- 2 - tominare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tominamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

9. In caso di inadempienza è facoltà del Sindaco ordinare il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

10. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,50 ed essere realizzate con materiali naturali,(siepi, muretti in pietra, in mattoni o in calcestruzzo, staccionate in legno, ecc.),ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

Art. 19 Interventi edilizi in zona agricola

Case d'abitazione

1. L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'articolo 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

2. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini alle zone di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

3. Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli limitrofi, e in ogni caso la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

4. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà ml.5;

b) da edifici preesistenti ml 10 oppure in aderenza;

c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 100.

d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

5. Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in una zona di edificazione diffusa o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del Comune.

6. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

7. I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

8. Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla Dgr n. 2797 del 22 settembre 2009.

Strutture agricolo-produttive

9. L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'articolo 44 della LR 11/2004.

10. Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima 7,50 ml. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale;

- distanze:

- a. dai confini di proprietà 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;
- b. dai fabbricati 10 ml o in aderenza;
- c. dagli allevamenti zootecnici non intensivi 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni.

11. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

12. L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

13. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 10 del presente articolo.

Allevamenti zootecnici intensivi

14. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

15. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

16. Per gli allevamenti valgono le norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

Tipologie edilizie per gli edifici residenziali

17. I nuovi edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra, con i seguenti criteri:

- a)- nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b)- nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- c)- nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale.

18. Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra.

19. Dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:

- 1) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- 2) scale disposte all'interno dell'edificio;
- 3) esclusione di nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro.
- 4) l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- 5) è prescritto l'utilizzo di serramenti ed ante d'oscuro in legno o in materiali simili.
- 6) è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature neutro/chiaro escluso il bianco.

20. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

21. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

22. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche con il ricorso ad incentivi volumetrici.

23. Le domande di edificazione devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive

24. La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.

25. Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- 2) le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- 3) il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempre che condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse
- 4) intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare.

Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo

26. Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto.

27. Gli uffici redigono apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano. Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla sottoscrizione di accordo pubblico privato, per la valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda Norma verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione registrata e trascritta.

28. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento.

Art. 20 Zona omogenea F

1. Sono zone destinate ad uso pubblico, ad attrezzature e impianti di interesse generale e comprendono i seguenti servizi:

- 1) - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2)- aree per attività collettive della zona artigianale-industriale.

2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, in seguito alla approvazione degli SUA, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PI, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

4. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

5. Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PI ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

6. Le zone preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 LR 11/2004, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

7. Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 4°, 5° e 6° possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.

8. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

9. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme di seguito riportate.

Attività collettive

10. Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona produttiva nonché le attività culturali, sociali, ricreative, i pubblici esercizi, i servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal PI alle attività collettive;
- altezza non maggiore a m 12;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

Attrezzature per l'istruzione

12. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

13. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia ; per i distacchi valgono le norme del precedente articolo 8.

Servizi civili

14. Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini.

15. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel Repertorio Normativo (allegato alle presenti norme).

Servizi religiosi

16. Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

17. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a m 8, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 8.

Servizi alle infrastrutture

18. Riguardano le aree verdi, tecnologiche e di servizio alle infrastrutture.

19. Per le opere non ancora realizzate, le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI hanno un valore indicativo e verranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del PI.

20. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti delle opere pubbliche possono, nel rispetto dei principi informatori del PI, prevedere un diverso tracciato dell'infrastruttura, modificando contestualmente le aree collegate all'infrastruttura stessa.

Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

21. Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

22. L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

23. Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 8;
- altezza degli edifici non superiore a m. 7,50 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

24. Per le attrezzature gestite tramite convenzione, il Comune, in sede di approvazione del progetto può richiedere parametri più restrittivi di quelli dell'articolo precedente, per confermare situazioni esistenti o per limitare gli impatti sul territorio.

Servizi alla mobilità

25. Riguardano le aree per gli impianti di distribuzione carburanti presenti alla data di adozione del PI.

Aree per parcheggi

28. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Piazze

29. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

Servizi tecnologici

30. Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

31. Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

32. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente articolo 8, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

Cimiteri

33. Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri:

- può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
- comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

Art. 21 Aree di riqualificazione

1. Le aree da riqualificare individuano le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

2. In tali aree dovrà essere redatto un Piano Guida di cui all'art. 9 comma 6 delle presenti NTA, che provvederà alla redazione di schede di analisi e di progetto per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, individuando le unità minime di intervento.

3. La progettazione del Piano Guida dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

4. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei parametri indicati nel repertorio normativo, e comunque tutti gli interventi edilizi finalizzati al recupero edilizio dell'esistente. Per gli interventi che permettano l'arretramento della sagoma dell'edificio al fine di ristabilire la distanze di legge dagli edifici limitrofi, e, qualora prospicienti la sede stradale, permettano altresì l'arretramento della proprietà di almeno un metro di profondità, con relativa cessione al Comune dell'area per ampliare la sede stradale, viene concessa una premialità volumetrica pari al 20% del volume attuale dell'edificio, con possibilità di elevarsi in altezza di un piano rispetto all'attuale, in deroga all'indicazione del repertorio normativo.

5. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, per le attività produttive e di prestazione di servizi, relativamente agli interventi edilizi che interessino i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi, per necessità di realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, sono consentiti gli interventi diretti nei limiti dei parametri urbanistici della ZTO a cui appartengono.

Art. 22 Edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere inferiore a m. 10 purché non vi siano pareti finestate.

3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo

una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento.

4. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui ai precedenti articoli.

Art. 23 Edifici di interesse storico-ambientale

1. Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, in precisazione di quanto indicato nel PATI e nel PAT..

2. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.

3. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PI per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.

4. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso Rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste tale fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici.

5. Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del PI in base al loro valore culturale al quale corrispondono gradi di tutela con le relative modalità di intervento. L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PI; in tal caso sono consentite, modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

Art. 24 Categorie di intervento

1. A ogni unità edilizia esistente in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

2. In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

3. Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

4. Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

- **Rinnovo**
Si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino a ripristino (escluso).
- **Ripristino**
Si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
- **Sostituzione**
Si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

5. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'art. 3 Dpr 6 giugno 2001, n. 380, e dalla Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, con le ulteriori specificazioni dei successivi articoli, stabiliti nelle norme del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale dell'Area Metropolitana:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- e) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- f) interventi di nuova costruzione.

Interventi di manutenzione ordinaria

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

Interventi di manutenzione straordinaria

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

- 1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2. rifacimento degli infissi esterni;
- 3. rifacimento della sistemazione esterna;
- 4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

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

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

9. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- b) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- c) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- d) costruzione di vespai di isolamento.

10. Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali; in particolare:

- a) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi, secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- b) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- c) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti, sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- d) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

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

13. Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
- b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche se inferiori a quelle minime prescritte;
- c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
- d) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
- f) la realizzazione o l'adeguamento di impianti tecnologici, senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti.

14. Dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

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

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

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

17. Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

- b) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- c) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- d) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenti demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

18. Si applicano agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti. Per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- la ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

Interventi di nuova costruzione

19. Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 25 Grado di tutela

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

Grado 1 - Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico, architettonico, artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

Interventi ammessi:

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Restauro conservativo

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui è previsto conservare l'apparato architettonico interno ed esterno.

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzione e sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

Interventi ammessi:

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Grado 3 - Restauro propositivo

Edifici di valore storico architettonico di cui è previsto la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate e irrecuperabili nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

Interventi ammessi:

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Grado 4 - Ristrutturazione parziale di tipo A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno.

Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da un'accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, forometrie, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche gli interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio.

Interventi ammessi:

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Grado 5 - Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna.

Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

Interventi ammessi:

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Grado 6 - Ristrutturazione globale

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime nel rispetto della volumetria esistente attraverso un'adeguata ricomposizione tipologica e formale.

Interventi ammessi:

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico e ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente nei limiti previsti dalla tavola P.6, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

Interventi ammessi:

Interventi di nuova costruzione

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione

Sono consentiti gli interventi necessari a eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I..

Grado 9 - Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume.

Interventi ammessi:

Interventi di nuova costruzione

Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonica-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della L.S. n. 457/1978, nonché la demolizione parziale o totale. La nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.I..

Interventi ammessi:

Interventi di nuova costruzione

Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PI. per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela.

Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela

Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Analisi filologica

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

Art. 26 Centro storico

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

Art. 27 Contesti figurativi degli edifici storici

1. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

2. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

3. Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
- il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

5. Fino all'approvazione del P.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Art. 28 Pertinenze scoperte da tutelare

1. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

Art. 29 Modalità e strumenti di attuazione del Piano

1. Il PI si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PI all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I SUA sono:

- a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

4. Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le disposizioni normative di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.

5. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui all'articolo 30, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.

6. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PI sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali.

Art. 30 Modi di intervento

Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

- a) - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dagli articoli 31, 32 e 34;
- b) - di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

Interventi indiretti

3. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

4. L'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo. La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

5. Gli ambiti potranno essere precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

6. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti, con un valore compreso tra 100 e 218 mc di volume edificabile. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore minimo (100 mc) e medio (218 mc calcolato dal PAT come valore medio comunale) e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

7. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

8. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 31 Dotazione di standard negli Interventi diretti

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle dell' articolo 31.

2. Nelle zone a intervento edilizio diretto lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

3. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l'insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dalla LR 50/2012. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

Art. 32 Dotazione di standard negli Interventi indiretti

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all'articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

Zone residenziali:

Standard primari	10 mq/abitante
Standard secondari	20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell'articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

Zone produttive:

Standard primari	10% Sf
------------------	--------

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.

5. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO".

6. Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

- a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

7. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

- b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite dalla LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
 - e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.
8. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
9. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.
10. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.
11. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
12. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.

Art. 33 *Modalità per la realizzazione degli standard*

- 1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
- 2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.
- 3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.
- 4. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di importo più alto, all'indennità di espropriazione della aree più vicine destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.

6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.

9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Art. 34 *Parcheggi privati*

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare.

2. I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 100, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio.

3. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:

- a. per fabbricati residenziali: due posto auto con superficie non minore di mq 25, di cui almeno uno ricavato all'interno del fabbricato, per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B, C ed E la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di superficie utile o cambi di destinazione d'uso.
- b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile;
- c. per attività commerciali con superficie utile di vendita inferiore a mq 250: mq 40 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie Utile di vendita.

- d. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- e. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile;
- f. per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile.

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

3. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

5. Esclusivamente per la Zona B la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 2 lettere a), b), c) ed f) nel caso di impossibilità documentata di realizzarli nell'area di pertinenza, potrà essere monetizzata secondo le modalità e per gli importi da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 2 lettere b), c) ed f) siti in zone A, B e C interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

7. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti per gli insediamenti industriali.

Art. 35 Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto relativa ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a) 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, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

b) Percorsi ciclabili e/o pedonali

Tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano. Nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

Criteria di massima

- La sezione della pista non dovrà essere inferiore a 2,50 metri al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie, si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a m 2,50, onde permettere un traffico misto pedoni-ciclisti.
- Le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.).
- La perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali.

c) Siepi e cortine arboree

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

d) Verde pubblico e privato

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

e) Piazze pedonali

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici ferme restando le quantità di P.I.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

f) Parcheggi

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire singolarmente o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- La disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale e funzionalmente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico.
- Gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo si consiglia uno per l'ingresso e uno per l'uscita.

- Il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali prevedendo almeno una pianta ogni m² 50.
- L'area può essere delimitata da muretti bassi o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro e all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.
- Le pavimentazioni delle aree di sosta dovranno essere realizzate con materiali permeabili (grigliati) se richiesti.

g) Viabilità di progetto

Possono essere modificati i tracciati e le dimensioni nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n. 47/1993. Le viabilità non indicate potranno essere private o condominiali. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti *b, c, f, h, i, l, m*, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Art. 36 Tipologie edilizie

Gli elementi espressi nei grafici sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

1. Conseguente all'antica

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe. Sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.I.: in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

2. Unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata.

3. Bifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili.

4 Schiera

Tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continuo. Son ammesse al massimo n. 6 unità.

5. In linea, a cortina, a corte

Tipo edilizio caratterizzato da un'unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni.

6. Intervento coordinato

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria.

Art. 37 Fascia di rispetto stradale

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista ancora un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PI.

3. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

4. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.

5. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade".

6. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

Art. 38 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, la rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal PI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti alla data di adozione del PI.

2. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.

3. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).

4. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

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

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti, ove consentiti dalla norma della ZTO;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

6. In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art. 133 del R.D.368/04 si precisa che: "..... *le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) (del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite*".

7. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

8. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

9. Le aree corrispondenti ai sedimenti dei corsi d'acqua "pubblici", compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 1/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.

10. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dai P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

11. Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi del l'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del L.Lgs 152/2006.

12. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con l'ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi previo parere della competente Autorità idraulica.

13. Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scoli e corsi d'acqua minori di cui al successivo art. 32 nonché alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile.

Art. 39 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari

1. In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, con eventuale riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Comune o dal Consorzio di Bonifica competente.

2. La realizzazione di attraversamenti e più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

Art. 40 Fascia di rispetto degli elettrodotti

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

2. In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico.

3. Siccome le profondità delle fasce di rispetto indicate possono variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio e dall'Arpav, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalla D.G.R.V. n° 1526/2000, l'Amministrazione può richiedere, per particolari progetti, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

Art. 41 Fascia di rispetto del gasdotto

1. Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nelle tavole grafiche del PI sono da ritenersi indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Art. 42 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1465/1934 e s.m.i.).

2. All'interno della zona di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e s.m.i. e comunque quanto previsto dalla normativa vigente. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PI.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 43 Fascia di rispetto del depuratore

1. Nell'elaborato cartografico del Piano è riportata la fascia di rispetto del depuratore di Taggì, previsto in dismissione.

2. I limiti all'edificazione sono quelli previsti dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Deliberazione del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04/02/1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i.. Essi tengono conto dell'effettivo utilizzo delle aree, della presenza di rilevati sul limite esterno dell'impianto, della presenza di barriere di alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, nonché della tecnologia dell'impianto per i trattamenti di neutralizzazione delle emissioni.

3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01.

Art. 44 Fascia di rispetto della ferrovia

1. Le aree interessate dai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753; in particolare lungo i tracciati delle linee ferroviarie, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le attrezzature ferroviarie, ad una distanza minore di quella riportata in cartografia.

2. Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

Art. 45 Allevamenti intensivi

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il PI individua tre tipi di fasce di rispetto:

a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.

b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.

c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti

produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008).

3. Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11).

4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella cartografia del PI sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento dello stato di fatto possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purchè non incidano sulle scelte strategiche operate dal Piano. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

Art. 46 Impianti di telecomunicazioni

1. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

2. E' esclusa la localizzazione di nuovi siti in zone sottoposte a vincoli di cui al D. Lgs. n° 42/04 e in zone diverse da quelle indicate nella cartografia del piano quali siti preposti al sedime per l'installazione di impianti per telecomunicazioni.

3. Al fine dell'installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Art. 47 Coni visuali

1. I coni visuali sono volti alla percezione del paesaggio libero da edificazioni e alla tutela del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.

2. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.

3. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte della Commissione Edilizia su fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche.

Art. 48 Ex discarica comunale

1. La discarica comunale chiusa è classificata, secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D Lgs. n° 36/2003, come discarica per "rifiuti inerti".

2. Ai sensi del comma 1 dell'art.32 della L.R. 3/2000 gli edifici destinati ad abitazione ovvero gli edifici pubblici stabilmente occupati devono distare dalla stessa almeno 150ml.

3. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di 150 destinati ad abitazione o con destinazione pubblica e stabilmente occupati sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/01.

4. La distanza di cui al comma 2 deve essere rispettata fintanto che non si sia provveduto alla bonifica dell'attività autorizzata.

Art. 49 Varchi inedificati

1. Nella cartografia del piano sono identificate le aree inedificate all'interno dei contesti di urbanizzazione consolidata e diffusa che mantengono un rapporto di connessione con la viabilità comunale e tali da risultare "varchi" con il territorio agricolo retrostante.

2. Al fine di tutelare tali varchi e non permettere la "saldatura" tra le urbanizzazioni esistenti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi o di adozione di piani attuativi, l'Amministrazione potrà tutelare tale funzione individuandoli negli elaborati progettuali.

Art. 50 Aree sottoposte a vincolo di uso civico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera h)

1. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

2. I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del DLgs 42/2004 e della LR 22 luglio 1994, n° 31.

3. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.

4. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della LR 31/94 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.

5. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

6. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della LR 31/94 e all'articolo 12 della legge 1766/1927 sono nulli.

7. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Art. 51 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)

1. Tutto il territorio del Comune di Villafranca Padovana è classificato "zona 3" ai sensi dell'allegato all'O.P.C.M. n° 67 del 3 dicembre 2003.

2. La normativa di riferimento è la seguente:

- O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3379/04, n° 3431/05;
- L.R. 13/04;
- L.R. 38/04;
- O.P.C.M. 3519/2006;
- D.M. 14/1/2008;
- DGR n. 71 del 22.01.2008 Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la

formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone" - Direttive per l'applicazione - Adozione del provvedimento n. 96/Cr del 7 agosto 2006;

- DGR n. 3308 del 04.11.2008 Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica.

3. I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica sopra richiamata, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

Art. 52 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)

1. La cartografia del piano riporta le aree individuate dal P.A.I., classificandole in relazione al livello di pericolosità idraulica in aree P1 - aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.).

2. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.

3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e i P.U.A. sono corredati di specifico studio di compatibilità idraulica rispetto a tale Piano, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e l'individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

4. In particolare tale studio deve garantire la non alterazione del grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici, anche individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

5. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- c) non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- e) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- f) non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- g) non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- h) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.

6. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:

- realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

7. E' vietato:

- realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d'ambito.

Art. 53 Zone di attenzione (PAI adottato 9.11.2012)

1. Ai sensi dell'articolo 5 delle NdA del PAI sono definite "zone di attenzione" le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposito tematismo.

2. L'articolo 8 comma 3 delle Norme del PAI prevede che nelle "zone di attenzione", analogamente alle aree a pericolosità geologica e idraulica:

- sono consentiti "gli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità";
- è vietato "in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata":
 - a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini;
 - b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
 - c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
 - d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
 - e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
 - f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

Art. 54 Vincolo paesaggistico

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, i corsi d'acqua indicati nella cartografia del piano, con le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna.

2. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04.

Art. 55 Zone di ammortizzazione e transizione

1. Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.
2. Le azioni da perseguire, sono le seguenti:
 - prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
 - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, 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;
 - introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o per legname d'opera;
 - introdurre colture e tecniche con ridotto e 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 (riduzione carico azotato), ecc.
 - valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi;.

Art. 56 *Matrici naturali primarie*

1. Si definiscono tali gli ambiti che per la loro dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come modo locale di appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se posti in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.
2. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Art. 57 *Attività produttive in zona impropria*

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto distinte nelle tipologie:
 - A) - attività **industriali e artigianali**;
 - B) - attività **commerciali e alberghiere**;
2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività di cui sopra e comunque nel rispetto dei contenuti delle specifiche Schede di cui al repertorio allegato alle presenti norme tecniche.

Interventi:

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso e comunque nel rispetto delle succitate Schede.
4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede Norma.

5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.

6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:

- volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede Norma;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
- distacchi disciplinati dall'art. 14.

7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

9. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

10. Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 34, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:

- a) - per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
- b) - per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

11. Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- 1)- strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- 2)- impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;

12. Ogni progetto:

- deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
- deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

Convenzione

13. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente.

14. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.

Art. 58 Sportello unico per le attività produttive

1. Il campo di applicazione dello sportello unico relativamente alle attività economiche, in variante al P.I., è limitato all'ampliamento di quelle esistenti in Z.T.O. D che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, con esclusione comunque di tutte quelle ricadenti nelle zone con vincolo di tipo paesaggistico o ambientale.

2. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data del 1° marzo 2008.

3. Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 50% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.000, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PI;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.. .

4. In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

5. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- **controllo dell'inquinamento diffuso:**
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- **regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:**
 - (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- **funzione di equilibrio tra le specie;**
- **riduzione dell'impatto ambientale;**
- **miglioramento del paesaggio.**

6. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

7. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19 delle NTA del P.A.T.I. e comunicate all'ufficio del P.A.T.I.

8. Si richiamano i contenuti del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133", e la Legge regionale n. 55 del 31 dicembre 2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica".

Art. 59 *Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale*

1. Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

2. Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

Art. 60 *Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico*

1. Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.R.G. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

3. Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:

- a) - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) - il recupero di gravi condizioni di degrado.

Art. 61 *Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI*

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del PI. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato e qui si intendono riportate, con la classificazione di zona specifica in cui ora ricadono. Inteso anche che se le aree non sono state attuate, indipendentemente da quanto riportato nel repertorio normativo esse rimangono soggette a S.U.A.

Art. 62 Disposizioni di carattere geologico

1. Nelle aree individuate dal PAT nella Carta delle Fragilità come “Aree idonee a condizione”, l’ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A. Per l’edificazione in tali aree è richiesta l’esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici e la permeabilità del terreno. Vi è l’obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (secondo D.G.R.V. n° 1322/06) del sito, per garantire l’intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena. Sono sconsigliati gli interrati con accesso esterno, se eseguiti, dovranno essere muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici), che comunque dovranno essere singolarmente valutati a seguito di specifica verifica tecnica con indagine e relazione geologica/geotecnica.

2. Nelle aree individuate dal PAT nella Carta delle Fragilità come “Aree non idonee”, non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell’impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all’indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee. Nelle aree non idonee in quanto cave allagate o area di discarica o cave ricolmate dovrà essere eseguita anche una verifica ambientale atta a verificare la presenza o meno di rifiuti.

Art. 63 Disposizioni di carattere idraulico

1. Tutti gli interventi che riguardano la trasformazione del suolo devono attenersi alle prescrizioni della Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT, del PI e del Piano delle Acque.

2. I seguenti principi base di mitigazione idraulica devono essere rispettati integralmente ai fini di ottenere le prescritte autorizzazioni nelle pratiche urbanistiche o edilizie che prevedono la modifica del livello di impermeabilizzazione del suolo:

a) Invarianza dei coefficienti di afflusso

1. Per i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e nel caso di ristrutturazione/ampliamenti di quelli esistenti non si devono verificare aumenti dei coefficienti di afflusso e dei coefficienti idrometrici relativamente alle singole aree di intervento, in tal modo garantendo la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle.

b) Vie d’acqua esistenti

1. E' obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:

- a) è necessario sempre salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
- b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) eventuali ponticelli o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione in essere immediatamente a monte o quella in essere immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali e/o ciclabili e/o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la preesistente capacità di convogliare flusso e il rispetto del volume preesistente, volume da conteggiare per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

2. Su tutto il territorio comunale sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque a meno di solide e giustificate motivazioni.

3. In caso di tombinamento è obbligatorio ricostruire dal punto di vista plano-altimetrico le sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate.

c) Continuità idraulica

1. La continuità idraulica lungo le vie d'acqua deve essere garantita in ogni situazione ed in ogni istante. Interventi di tombinamento di vie d'acqua devono avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (in generale tutti gli attraversamenti) nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

d) Interventi edilizi

1. La Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI:

- a) definisce la possibilità o meno di poter eseguire vani interrati e, nel caso venga permesso la costruzione di vani interrati, definisce procedure e vincolistiche finalizzate a conseguire l'esecuzione in sicurezza;
- b) può prevedere la necessità di eseguire una rimodellazione locale del territorio per portate il sedime dei fabbricati su livelli di sicurezza per quanto riguarda la riduzione del rischio connesso alla possibilità che accadano ristagni di acqua di pioggia. In questo caso la quota di riferimento, salvo motivata scelta del progettista del progetto oggetto di Titolo Abilitativo, si deve intendere come quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area oggetto di edificazione; in zona agricola la quota di riferimento deve essere intesa come il punto più alto delle baulature della sistemazione agraria esistente in zona.

2. Nel progetto dell'intervento edilizio deve essere sempre garantita, l'esistenza e piena funzionalità della rete di drenaggio delle acque meteoriche; preliminarmente alla progettazione il progettista dovrà verificare con sopralluoghi e con colloqui presso gli Enti gestori del sistema di deflusso delle acque di pioggia lo stato della preesistente rete di smaltimento e documentarne la *continuità idraulica* ed esistenza di un recapito finale. Per alvei privati e minori valgono le disposizioni degli art. 893-892 del Codice Civile nonché il disposto dell'art. 891 dello stesso Codice Civile.

3. Per interventi relativi a nuova edificazione o ristrutturazione edilizia che modifica il tasso di impermeabilizzazione del lotto di riferimento la verifica di compatibilità con le presenti Nta

dovrà essere certificata in apposita relazione redatta a cura del progettista. I pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale devono essere rilasciati nel termine di 60 giorni. Il Responsabile del Procedimento può interrompere tale termine una sola volta entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza al fine di richiedere, motivatamente, documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento interessante le aree esterne. Gli eventuali piani interrati, con rampa di accesso coperta, devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e possono essere previste aperture (rampe o bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta ed in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica con evento alluvionale.

e) Certificato di abitabilità o agibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità è subordinato all'acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di una attestazione firmata congiuntamente dal Direttore dei Lavori, dal Concessionario e dall'Impresa esecutrice, inerente il rispetto delle presenti Nta e la corretta esecuzione delle opere di mitigazione idraulica.

f) allacciamento alla rete fognaria pubblica

1. I richiedenti un Titolo Abilitativo devono presentare il progetto di allacciamento alla rete delle acque bianche o miste al Comune o al Soggetto Gestore se diverso dall'Amministrazione Comunale.

2. L'Amministrazione Comunale o il Soggetto Gestore possono stabilire ulteriori condizioni finalizzate a garantire il trattenimento delle acque meteoriche di supero all'interno dell'area di pertinenza, in volumi appositamente realizzati, in modo da convogliare le stesse alla fognatura in tempi successivi alle precipitazioni.

g) Attestazioni dell'ente gestore

1. Ad avvenuta ultimazione dei lavori imposti dalle presenti Nta il soggetto gestore della rete fognaria pubblica emetterà, previo sopralluogo, l'attestazione di compatibilità alle presenti Nta; se sussistono le condizioni detta attestazione potrà essere ricompresa nella emissione del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Art. 64 Norme generali di mitigazione degli impatti dovuti alle trasformazioni dei suoli

Recupero delle acque meteoriche

1. Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

2. Ciò consentirà inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Sversamenti accidentali nei cantieri

3. Per quanto riguarda il rischio di sversamenti accidentali, dovranno essere presenti in cantiere sistemi di protezione ambientale, per consentire, in tempi rapidi, che eventuali perdite di fluidi da parte dei mezzi impiegati (idrocarburi ed oli minerali di motori, serbatoi e meccanismi idraulici) non vadano ad inquinare le sottostanti falde idriche; verranno messi a disposizione granulati o polveri ecocompatibili ad alto assorbimento specifici per oli e idrocarburi, assorbenti (panni, cuscini o calze) in fibra di polipropilene per eventuali perdite di olio minerale, piattaforme o vasche di contenimento per lo stoccaggio dei serbatoi, teli impermeabili ed escavatore, per interventi in caso di spandimento.

Rifiuti e terre da scavo

4. Risulta di primaria importanza l'adozione di procedure e materiali che minimizzino la produzione di rifiuti, in particolare di quelli non riciclabili e particolarmente dannosi per l'ambiente, oltre che incentivare il riciclo dei rifiuti garantendo la sicurezza nella gestione degli stessi.

5. Gli scarti di lavorazione, in fase di realizzazione degli interventi, dovranno essere correttamente gestiti secondo la normativa vigente al fine di evitare fenomeni di percolazione.

6. In fase di realizzazione degli interventi il recupero e/o lo smaltimento delle terre di scavo dovrà essere effettuato secondo la normativa attualmente vigente.

Mitigazioni per l'effetto barriera e per la continuità ambientale

7. Gli interventi di mitigazione dovranno costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone realizzate con essenze autoctone. Allo scopo, per conseguire gli obiettivi della mitigazione, si dovrà cercare di rendere l'effetto il più naturale possibile, prevedendo arbusti prevalentemente sempreverdi su fascia discontinua interrotta e sfalsata su due o più file, per garantire un'adeguata copertura visiva dall'esterno, alternati a quelli a foglia caduca, in maniera sempre più rada.

8. Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, sia tramite impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e lungo i corsi d'acqua minori, sia tramite il raccordo di siepi e filari alberati, anche con piccoli interventi che possano creare un sistema continuo.

Inquinamento luminoso

9. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve essere improntata al contenimento dell'inquinamento ed al risparmio energetico.

10. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:

- impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
- selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;
- evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;

- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue.

11. Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, agli impianti e alle strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.

12. L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade, qualora vengano superate le tre sorgenti luminose, è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

13. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

14. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.

15. E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

16. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

17. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

18. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

19. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

20. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Riequilibrio ecologico

21. Gli interventi di urbanizzazione (nuova edificazione o ampliamenti di edifici ad uso residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, ecc.; interventi di nuova viabilità; realizzazione di aree a servizi compresi parcheggi, ecc.) devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di riequilibrio ecologico, al miglioramento della qualità ambientale.

22. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare

una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive tali da garantire il riequilibrio ecologico. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

Protezione acustica

23. In fase di variante del P.I. dovrà essere aggiornato il Piano di classificazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (D.G.R. n. 4313 del 21 settembre 1993), nonché la Legge Regionale n. 21 del 10 maggio 1999 "Norme in materia di inquinamento acustico" e prevedendo, ove necessari, eventuali piani di risanamento acustico. Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. Per gli interventi relativi a nuova edificazione ad uso produttivo dovrà essere effettuata, in sede di progettazione e definizione della tipologia di azienda che andrà ad insediarsi, un'analisi dei possibili impatti acustici sugli edifici residenziali esistenti, relativi all'esercizio delle attività. Nel caso in cui lo studio di impatto acustico evidenzi il superamento dei limiti di legge dovranno essere individuate adeguate mitigazioni (es. creazione di fasce di mitigazione che prevedano l'inserimento di elementi vegetazionali, barriere fonoassorbenti, etc.).

24. La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce di vegetazione e terrapieni che prevedano anche l'inserimento di elementi vegetazionali. Tali fasce potranno essere realizzate, qualora l'entità dell'impatto dell'infrastruttura lo richieda, anche su terrapieni (come da immagine riportata di seguito) e dovranno contribuire alla mitigazione paesaggistica degli elementi infrastrutturali individuati. Le superfici a verde garantiscono un buon livello di attenuazione (circa 4,6 dBA per ogni raddoppio della distanza), superiore a quello delle superfici dure (cemento, lastricato, ecc.) che registrano invece un livello di attenuazione di circa 3 dBA per ogni raddoppio della distanza (Fonte: "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate a insediamenti produttivi", Provincia di Padova, Assessorato all'Urbanistica, 2007).



Esempio di effetto di attenuazione determinato dalle fasce di vegetazione associate anche alla formazione di terrapieni (in particolare per le aree prossime ad edificato residenziale esistente o in progetto)

25. Fasce di mitigazione acustica e paesaggistica dovranno essere predisposte anche nel caso di vicinanza tra aree residenziali e produttive di nuova realizzazione (anche nel caso gli interventi si riferiscano ad ambiti non attuati già previsti dal P.R.G. vigente). Dette fasce dovranno prevedere anche la predisposizione di elementi vegetazionali (cespugli e alberature). Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

Nuova viabilità di progetto

26. In sede di progettazione degli interventi relativi alla nuova viabilità dovrà essere effettuato uno studio unitario dell'inserimento paesaggistico - ambientale comprendente una documentazione di impatto acustico che permetta di individuare eventuali impatti rumorosi determinati dalla struttura sugli edifici residenziali o ricettori sensibili. Tale studio dovrà permettere l'individuazione di misure di mitigazione acustica e paesaggistica. Si ritiene che le eventuali opere di mitigazione acustica dovranno preferibilmente impiegare elementi vegetazionali da disporsi ai bordi del tracciato stradale e su terrapieni. Andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art. 16 e art 26) in merito in particolare alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.

27. Al fine della tutela dell'ambiente, nelle fasi dell'attività di cantiere si prescrivono di seguito alcuni accorgimenti progettuali:

- analisi del regime dei corpi idrici posti nell'intorno del cantiere, al fine di evitare, mediante l'adozione di opportuni accorgimenti progettuali o varianti, fenomeni di abbassamento della falda e di variazione del regime idrico;
- prevedere la realizzazione di sottopassi adeguati per la fauna ed i mammiferi terrestri, in particolare in corrispondenza delle rogge e dei fossati;
- in fase di cantiere adottare accorgimenti tecnici atti a limitare il periodo di intorbidimento dei corsi d'acqua a valle dell'opera ed a garantire la presenza costante dell'acqua (es.: limitare nel tempo la eventuale interruzione del flusso d'acqua);
- per limitare in fase di gestione dell'opera il disturbo da rumore di insediamenti residenziali limitrofi, prevedere barriere antirumore prefabbricate.

Art. 65 Disposizioni per le zone significative

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria, salvo quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, per le aree inedificate all'interno delle zone territoriali omogenee è semplicemente indicativo.

2. I dati riguardanti la **capacità insediativa teorica** del PI, la superficie edificata e non edificata delle singole zone, il volume esistente e di progetto, gli abitanti insediati e insediabili, gli alloggi esistenti e di progetto, ecc, sono finalizzati alla verifica del dimensionamento complessivo del piano e dei servizi.

Art. 66 Crolli accidentali di edifici o parti di edificio

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti a eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

Art. 67 Costruzioni accessorie

1. Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi, oppure se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

2. Per i fabbricati esistenti, sono ammessi locali a uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.I., nella misura massima di m² 20 per ogni alloggio e complessivamente non superiori a 60 m², anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.

3. L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i m 2,50 fuori terra ed essere inferiore a m 2,40 media.

4. Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti.

5. Tale norma si applica limitatamente alle zone di completamento "B" e "C1".

Art. 68 Disposizioni per il riequilibrio ecologico

1. Nelle more delle disposizioni regionali di cui all'art. 46 comma 1 lettera a) della LR n. 11/2004 e in attuazione delle disposizioni espresse dalla Commissione Regionale VAS nei pareri n. 70 del 23 settembre 2010 (PAT) e n. 5 del 15 aprile 2011 (PATI A.M.), l'Amministrazione intende conseguire la sostenibilità degli interventi di trasformazione del suolo tramite l'applicazione dell'indice di riequilibrio ecologico.

2. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 1 unità arborea equivalente per ogni 200 metri cubi di intervento, da scegliere tra le seguenti modalità:

- 1 unità arborea equivalente = 1 albero di prima grandezza (3 metri quando messo a dimora e superiore ai 10 metri di altezza massima, 10-12 metri di larghezza della chioma);
- 1 unità arborea equivalente = 2 alberi di seconda grandezza (3 metri quando messi a dimora e altezza massima compresa tra 5 e 10 metri, 5 metri di larghezza della chioma);
- 1 unità arborea equivalente = 12 metri lineari di siepe polispecifica, con specie arbustive che non possono essere di altezza inferiore a 1 ml.

3. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

4. Le piante a foglia caduca, che ombreggiano d'estate e lasciano filtrare la luce nel periodo invernale, sono da preferire non solo sotto il profilo estetico e naturalistico, ma anche per i vantaggi pratici rappresentati dall'economicità del costo d'acquisto e dalla mancanza di cure particolari. Per lo più si tratta di specie già comunemente presenti nelle siepi e nelle alberate della campagna del territorio di Vigonza. Sono quindi sconsigliate le conifere europee ed esotiche (pini, abeti, cedri, tuje, chamaecyparis, cipresso dell'Arizona...,) in quanto specie estranee al paesaggio ed alla storia vegetazionale della campagna.

5. In caso di motivata estirpazione o di mortalità, si dovrà risarcire il territorio piantando un altro albero della stessa specie in luogo adatto.

6. Nel caso di impossibilità di piantumazione nel terreno di proprietà, le unità arboree equivalenti potranno essere messe a dimora nelle aree a verde pubblico o in altre aree a servizi ritenute idonee, a cura dell'Amministrazione, a cui saranno corrisposte le spese.

7. Per gli interventi di trasformazione a contatto con le zone di ammortizzazione e transizione si dovranno usare le unità arboree equivalenti relative alle siepi polispecifiche, in alternanza alle unità arboree equivalenti di alberi di seconda grandezza. Non è previsto l'utilizzo del comma 6.

8. Le specie arboree arbustive da impiegare sono quelle indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 69 Disposizioni per il monitoraggio del piano

1. L'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione del Veneto, ha espresso parere favorevole alla proposta di Rapporto Ambientale allegata al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Villafranca Padovana, con la prescrizione di istituire un Piano di Monitoraggio al fine della verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della verifica delle previsioni di Piano e della tempestiva individuazione di opportune misure correttive e/o compensative degli eventuali impatti negativi non previsti derivanti dalla attuazione del Piano.

2. In relazione al contesto ambientale ed alla effettiva disponibilità di dati che saranno prodotti dagli organi istituzionali preposti ai controlli (*Arpav, Provincia, Consorzio Bonifica, etc.*) per il territorio comunale, le attività da eseguire sono elencate di seguito.

3. Questi indicatori verranno monitorati con cadenza annuale e nel caso di varianti al PAT, il relativo Rapporto Ambientale dovrà riportare i valori di popolamento disponibili alla data della variante.

4. Il Comune, in sede di adozione di varianti al PI, dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio del territorio, sia quelli di competenza del PAT che quelli di competenza PTRC e PTCP, disponibili alla data di adozione della variante.

5. Le analisi saranno effettuate dall'Amministrazione comunale, salvo specifiche diverse riportate della tabella seguente.

Macrosettore	Indicatori	Unità di misura	Ente / Periodicità
Suolo	Consumo di Superficie Agricola Utile	Ha	Comune / anno
Acqua	➤ Localizzazione aree a rischio idrogeologico/ristagno idrico	➤ Individuazione cartografica	➤ Comune / anno
	➤ Aumento della superficie impermeabilizzata	➤ Ha	➤ Comune / anno
	➤ Portata di deflusso*	➤ metri cubi/secondo	➤ Consorzio di Bonifica / anno
	➤ Numero pozzi privati*	➤ numero	➤ Genio Civile / anno
Economia	➤ Aziende e addetti	➤ Numero	➤ Comune / anno
	➤ Reti telematica	➤ km / n. stazioni	➤ Comune / anno
	➤ Reti energetico-ambientali	➤ km	➤ Comune / anno

Agenti fisici	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impianti per la comunicazione ➤ Campi elettromagnetici ed elettrodotti (specialmente rispetto delle fasce di rispetto per scuole, asili e simili) ➤ Verifica livelli acustici terr. comunale 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ numero ➤ km ➤ mq aree sensibili in fascia di rispetto Db 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno Comune / anno
Sociale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento demografico ➤ Rete ciclabile ➤ Andamento delle presenze in strutture turistico-ricettive (musei, parchi, ville, esposizioni) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ residenti ➤ km ➤ turisti/anno 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno
Aria	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Concentrazione di particolato fine PM* 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ArpaV / anno
Trasporti	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento del traffico* 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ autoveicoli/ora 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sistar Regione Veneto / anno
Paesaggio, biodiversità	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Andamento della frammentazione del paesaggio ➤ Corridoi ecologici e aree di notevole interesse ambientale ➤ Stato di conservazione dei beni monumentali 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Indice di connettività ➤ km giudizio 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno ➤ Comune / anno

* : compatibilmente alla reperibilità del dato.

** : dato del consorzio di bonifica

Art. 70 Prevalenza tra contenuti

Nel caso di contraddizioni di previsioni tra il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Nel caso di contrasto di previsioni tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore.

Nel caso di contrasto tra gli elaborati e la relazione prevalgono le previsioni degli elaborati grafici.

Art. 71 Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.A. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.