

COMUNE DI BOVOLENTA
Provincia di PADOVA



P.I.

Elaborato

E 2

Scala

VARIANTE N° 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ADEGUATO ALLA D.C.C. n. 4 dell' 11/03/2017

Norme Tecniche Operative

Inquadramento Territoriale



Comune di Bovolenta
via Mazzini, 17
35020 BOVOLENTA

Sindaco :
Anna Pittarello

Assessore Urbanistica
Mauro Tassinato

Responsabile Ufficio Tecnico :
Dott.ssa Emilia Tosi

Progettista :
Arch. Liliana Montin – Studio
degli Arch. Angelo Montin
e Liliana Montin

DATA : Marzo 2017

INDICE*PARTE PRIMA**DISPOSIZIONI GENERALI*

Art.1	Definizione ed ambito di applicazione	pag. 3
Art.2	Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	pag. 3
Art.3	Contenuti e ambito d'applicazione del Piano degli Interventi	pag. 3
Art.4	Elaborati del Piano degli Interventi	pag. 3
Art.5	Coordinamento con la programmazione comunale	pag. 4
Art.6	Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.4.4 P.A.T.)	pag. 4
Art.6.1	Criteri e procedure di applicazione (art.4.4.1 del P.A.T.)	pag. 4
Art.6.2	Definizione del rilevante interesse pubblico (art.4.4.2 del P.A.T.)	pag. 5
Art.7	Limiti e validità delle Norme Tecniche Operative di Attuazione del Piano degli Interventi	pag. 5
Art.8	Riferimenti legislativi e rapporti con la pianificazione sovraordinata	pag. 5
Art.9	Efficacia del Piano degli Interventi	pag. 5
Art.10	Modalità di Attuazione del Piano degli Interventi	pag. 5
Art.11	Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi	pag. 6
Art.12	Opere di urbanizzazione e standard urbanistici	pag. 6
Art.13	Oneri derivanti dalla Lottizzazione	pag. 8
Art.14	Convenzione - Autorizzazione	pag. 9

*PARTE SECONDA**MODI D'INTERVENTO*

Art.15	Perequazione urbanistica (art.4.1 del P.A.T.)	pag. 10
Art.15.1	Criteri e modalità di applicazione (art.4.1.2 del P.A.T.)	pag. 10
Art.15.2	Attuazione (art.4.1.3 del P.A.T.)	pag. 11
Art.16	Credito edilizio (art.4.2 del P.A.T.)	pag. 12
Art.16.1	Criteri e modalità di applicazione (art.4.2.1 del P.A.T.)	pag. 12
Art.16.2	Attuazione (art.4.2.2 del P.A.T.)	pag. 13
Art.17	Compensazione urbanistica (art.4.3 del P.A.T.)	pag. 13
Art.17.1	Criteri e modalità di applicazione (art.4.3.1 del P.A.T.)	pag. 13
Art.18	Piani Urbanistici Attuativi	pag. 13
Art.19	Piano di Lottizzazione (P.L.)	pag. 16
Art.20	Piano di Recupero (P.R.)	pag. 16
Art.21	Intervento edilizio diretto	pag. 16
Art.22	Opere di urbanizzazione	pag. 16

*PARTE TERZA**METODI DI MISURAZIONE*

Art.23	Parametri edilizi e metodi di misurazione	pag. 18
Art.23.1	Superficie territoriale	pag. 18
Art.23.2	Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 18
Art.23.3	Superficie fondiaria	pag. 18
Art.23.4	Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 18
Art.23.5	Superficie coperta	pag. 18
Art.23.6	Superficie utile abitabile	pag. 20
Art.23.7	Volume netto dell'edificio	pag. 20
Art.23.8	Altezza dei vani	pag. 20
Art.23.9	Altezza dell'edificio	pag. 20
Art.23.10	Piano campagna	pag. 20

Art.23.11	Distanza dalle strade	pag. 21
Art.23.12	Distanza dai confini	pag. 21
Art.23.13	Distacco tra i fabbricati	pag. 21
Art.23.14	Distacchi e distanze particolari	pag. 21
Art.23.15	Numero dei piani	pag. 21
Art.23.16	Porticati di uso privato	pag. 21
Art.23.17	Unità abitativa	pag. 21
Art.23.18	Lotti inediticati	pag. 21
Art.24	Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile – Incentivi al risparmio energetico	pag. 22

PARTE QUARTA

IL PAESAGGIO URBANO

Art.25	Zone territoriali omogenee	pag. 24
Art.26	Zone territoriali omogenee "A"	pag. 25
Art.26.1	Complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico	pag. 27
Art.27	Zone territoriali omogenee "B" completamento edilizio	pag. 30
Art.28	Zone territoriali omogenee "C1" completamento edilizio	pag. 33
Art.29	Zone territoriali omogenee "C1S" edificazione diffusa	pag. 35
Art.30	Zone territoriali omogenee "C2" espansione edilizia	pag. 37
Art.31	Zone territoriali omogenee – area mista –	pag. 39
Art.32	Zone territoriali omogenee "D1"	pag. 40
Art.33	Zone territoriali omogenee "D2"	pag. 43
Art.34	Zone territoriali omogenee "D3"	pag. 46
Art.35	Zone territoriali omogenee "D4"	pag. 49
Art.36	Zone territoriali omogenee "D5"	pag. 51
Art.37	Interventi sull'esistente – settore produttivo	pag. 52
Art.38	Zone territoriali omogenee "E" zone agricole	pag. 55
Art.39	Zone territoriali omogenee "F" attrezzature pubbliche o di pubblico interesse	pag. 63

PARTE QUINTA

Art.40	Vincoli – fasce o zone di rispetto o tutela	pag. 65
--------	---	---------

PARTE SESTA

Art.41	Interventi sull'esistente – residenza – gradi di tutela	pag. 71
Art.42	Ville venente e aree di pertinenza da tutelare	pag. 75
Art.43	Contesti figurativi e ambiti di pertinenza	pag. 75
Art.44	Verde pubblico e privato	pag. 76

PARTE SETTIMA

Art.45	Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo	pag. 77
Art.46	Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Bacchiglione	pag. 77
Art.47	Prescrizioni del Genio Civile di Padova	pag. 77
Art.48	Piano di illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso - PCIL	pag. 77

PARTE PRIMA**DISPOSIZIONI GENERALI****Art 1 DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PATI e nel PAT e nelle norme regionali e statali in vigore.

Art. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di PUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti interventi su edifici esistenti ai sensi dell'art. 3 punto a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.

1) Per tutte le zone edificabili la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per il rilascio dell'agibilità.

Il costo delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dall'ammontare del contributo di urbanizzazione. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo.

2) Potranno essere dettate particolari prescrizioni, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati al D.to Lgs , 42/2004 e smi, e non segnalati nelle tavole di Piano,

Art 3 - CONTENUTI E AMBITO D'APPLICAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1) Il PI disciplina le scelte specifiche di assetto e di sviluppo dell'intero territorio comunale.

2) In relazione all'articolo 17.2 della LR 11, il PI provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con delibera della Giunta regionale 8/10/2004, n. 3178 e ss.mm.ii. (d'ora in poi "atti di indirizzo");
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un PUA;
- c) individuare le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- d) definire le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- e) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- f) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al DLgs 259/2003 e ss.mm.ii., da realizzare o riqualificare;
- g) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- h) dettare la specifica disciplina per i centri storici, per le fasce di rispetto e per le zone agricole;
- i) assicurare la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e di trasformazione, secondo priorità valutate in base ai criteri di sostenibilità.

Art 4 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. In relazione all'articolo 17.5 della LR 11, il PI è formato da:

- Relazioni

- Elaborati grafici

RELAZIONI:

1. Reazione Programmatica, che indica i tempi, le priorità operative;
2. Le presenti Norme Tecniche Operative
3. Repertorio Normativo
4. Prontuario della Qualità architettonica e della Mitigazione Ambientale
5. Registro del Credito Edilizio
6. Scheda Annessi Rustici
7. Edificazione Diffusa
8. Relazione di Dimensionamento
9. Valutazione di Compatibilità Idraulica

ELABORATI GRAFICI

- a) la banca dati alfa-numerica e vettoriale, contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché gli elaborati di cui al punto seguente;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 1. intero territorio comunale - alla scala 1:5.000, in 3 tavole;
 2. centri residenziali e produttivi - alla scala 1:2.000, da B1 a B10 in 10 tavole;
 3. schede di progetto Attività Produttive Fuori Zona.

Art. 5 – COORDINAMENTO CON LA PROGRAMMAZIONE COMUNALE

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

Tali programmi contengono:

- L'indicazione delle zone dove il Comune intende richiedere la redazione di un P.L. ovvero adottare, nel triennio, un Piano Particolareggiato di esecuzione.
- Una relazione finanziaria contenente le previsioni di spesa e l'indicazione dei mezzi con cui farvi fronte, in relazione alla disponibilità di bilancio.
- I programmi di attuazione possono essere variati con delibera di Consiglio Comunale, per nuove esigenze di carattere urbanistico o economico sopraggiunte.

Art. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (art. 4.4 PAT)

Il Comune – nei limiti delle competenze di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 – può concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinati, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

6.1 Criteri e procedure di applicazione (art.4.4.1 del PAT)

Gli accordi procedurali o integrativi si presentano come uno strumento essenziale per garantire quei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Al fine di favorire la conclusione degli accordi, il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

Gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato

6.2 Definizione del rilevante interesse pubblico (art.4.4.2 del PAT)

Potrà essere riconosciuto un rilevante interesse pubblico, tale da consentire la predisposizione di Accordi Pubblico – Privati, alle proposte di intervento relative ad ambiti o comparti sottoposti a PUA che prevedranno la partecipazione all'attuazione di quanto previsto dal Programma Pluriennale delle opere pubbliche, nonché all'attuazione di interventi quali:

- Individuazione di aree destinate a ricaduta di crediti edilizi;
- Interventi di miglioramento delle fragilità dell'assetto idrogeologico del territorio individuate dal PAT;
- Cessione di alloggi ERP;
- Interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale individuati dal PAT;
- Eliminazione di opere incongrue individuate dal PAT;
- Interventi di miglioramento della qualità urbana individuati dal PAT (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci).

Art 7 - LIMITI E VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

- 1) Le presenti Norme Tecniche Operative di Attuazione del Piano degli Interventi (d'ora in poi "NTO del PI") hanno carattere prescrittivo e sono correlate con le indicazioni cartografiche del PI, con il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (d'ora in poi "Prontuario") e con il Regolamento Edilizio (d'ora in poi "RE").
- 2) In caso di contrasto fra indicazioni cartografiche, prevalgono le indicazioni a scala maggiore (a denominatore minore).
- 3) In caso di contrasto fra indicazioni cartografiche e prescrizioni normative, prevalgono le NTO.
- 4) È prescritto il rispetto delle norme del Prontuario e del RE, ancorché non citate.

Art 8 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 1) Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti NTO, si applicano le disposizioni della legislazione statale e regionale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.
- 2) Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del PI.

Art 9 - EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

- 1) Il PI produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (d'ora in poi "PUA").
- 2) Il PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Art 10. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

- 1) Il PI si attua con interventi diretti (IED) o con interventi indiretti attraverso strumenti urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
- 2) Gli interventi diretti sono:
 - Permesso di Costruire;
 - Denuncia di Inizio Attività (DIA)/(SCIA)
- 3) Gli interventi indiretti sono:
 - i programmi integrati di intervento (art.19 LR n.11/2004);
 - i piani urbanistici attuativi pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
 - i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR n.40/2003;
 - gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
 - gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).

- 4) Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004.
- 5) I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art. 18 comma 8 della LR n.11/2004.

Art. 11 VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI

- 1) In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
- 2) Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nella Tavola del dimensionamento e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi;
- 3) Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.

Art. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR n. 380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR n.11/2004, sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003 e ss.mm.ii.;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

- 1) Tutti gli interventi, ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, come riportato nelle tabelle seguenti.
Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

- 2) La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Bovolenta, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V L.R. 50/2012 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc
Insedimenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

- 3) La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
- 4) Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 5) La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
- 6) Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
- le opere di urbanizzazione primaria;
 - le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.
- La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.

- 7) Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
- 8) Dotazioni di aree per servizi nei PUA:
 - a) Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
 - b) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004.
 - c) Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art.37 della LR n.11/2004.
 - d) La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
 - e) I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto ai punti b, c).
 - f) Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
- 9) Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
- 10) In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 11) In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 12) Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non 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.

Art. 13 ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

- 1) Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
- 2) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.V 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R.V 11/2004.
- 3) I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.
- 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, salvo quanto previsto al comma 2.
- 5) Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La pianificazione attuativa di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri:

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;

Art. 14 CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del lottizzante, che preveda:

- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 10, e precisate all'art.4 della Legge n.847 del 29.9.64 e modificato dall'art.44 della Legge 22.10.71 n. 9865 e ss.mm.ii.);
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art.4 della Legge n. 2847 del 29.9.64 e modificate dall'art.44 della Legge 22.10.71 n. 2865 e ss.mm.ii.);
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti nonché le modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa e le conseguenti sanzioni convenzionali nel caso di inadempienza.

Gli oneri di cui alle lettere a) e c), e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 11/2004.

La convenzione deve essere approvata dai competenti organi comunali nei modi e forme di legge e dopo la sua registrazione e trascrizione nei registri immobiliari costituirà titolo a lottizzare

PARTE SECONDA
MODI D'INTERVENTO

Art. 15 PEREQUAZIONE URBANISTICA (art. 4.1 del PAT)

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.

Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 17.

15.1 Criteri e modalità di applicazione (art. 4.1.2 del PAT)

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle linee preferenziali di sviluppo ed agli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T..

Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati.

Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire quanto previsto all'art. 15 delle presenti norme.

Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, gli Accordi Pubblico – privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono e quindi dovranno condividere lo stesso procedimento di approvazione del P.I. o dei P.U.A. a cui fanno riferimento.

Nelle aree residenziali soggette a P.U.A., in cui il P.I., ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/2004, ha previsto che siano riservate, anche mediante perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, nella misura massima superiore al 40% del totale dell'intervento, l'eventuale applicazione della perequazione avverrà tramite la stipula di un accordo pubblico – privato.

Si sottolinea che, nella definizione degli accordi con i privati, si dovrà garantire:

- la discrezionalità del provvedimento finale, ovvero che l'Amministrazione si riservi la facoltà di valutare l'effettiva opportunità della proposta ed in particolare se essa sia idonea a conseguire un dato interesse pubblico;
- che l'accordo sia conseguente ad una proposta pervenuta dai soggetti destinatari del provvedimento finale e non dall'Amministrazione precedente;
- il perseguimento dell'interesse pubblico e privato, ovvero che l'interesse pubblico che l'art. 6 L.R. n.11/2004 impone di perseguire, sia di valenza primaria ma, nel contempo, sia assicurato anche il soddisfacimento dell'interesse privato.

In sede di formazione della variante al P.I., al fine di individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione e nell'intento di perseguire maggior trasparenza, condivisione e concreta attuabilità nell'attuazione, il Comune può anche promuovere bandi di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati e finalizzati a valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed

ecologico-ambientale definiti dal PAT, per le quali si potrà eventualmente procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In questo caso il Comune, con opportuni avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art. 17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso di cui al seguente punto 15.2.a).

L'Amministrazione comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standards di qualità urbana ed ecologico – ambientale previsti dal P.A.T..

La valutazione delle proposte dovrà basarsi dunque principalmente su criteri qualitativi e prestazionali, oltre che in base alla convenienza pubblica in termini economici.

Nel caso in cui le proposte formulate dai privati assumano effettivamente rilevante interesse pubblico, sarà quindi attivata la procedura di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.

Nel caso gli interventi oggetto di perequazione urbanistica non assumano un rilevante interesse pubblico, ovvero non possano influenzare in maniera significativa il conseguimento degli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche, non si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In tal caso la perequazione urbanistica dovrà perseguire l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, senza cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04. ed alle eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.

15.2 Attuazione (art. 4.1.3 del PAT)

- a) Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione che rivestono rilevante interesse pubblico e per i quali il Comune abbia deciso di promuovere procedure di evidenza pubblica, al fine di valutare eventuali proposte per cui procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati, il relativo avviso per la formulazione di tali proposte dovrà indicare:
 - 1) I principali obiettivi di rilevante interesse pubblico, gli standard di qualità urbana rapportati con il P.A.T., con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.. Dovranno quindi essere evidenziate le possibili dotazioni territoriali ai quali il privato può contribuire nella formazione di un comparto continuo o ad arcipelago;
 - 2) I criteri di valutazione delle proposte. Tali criteri dovranno essere sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici.
 - 3) Le eventuali misure di incentivazione all'intervento;
 - 4) La quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva di Piano;
 - 5) Le destinazioni d'uso ed i parametri dimensionali ammissibili;
 - 6) Il metodo di calcolo del plusvalore economico conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente al quale dovrà essere individuata la convenienza pubblica in termini economici, sostanzialmente attraverso la proposta di ripartizione, tra pubblico e privato, del plusvalore economico. Per "plusvalore economico" legato alla valorizzazione urbanistica si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. per tramite dei P.U.A. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica;
 - 7) Lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
 - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguendo dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli

- oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- garanzie di carattere finanziario;
 - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
 - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
- 8) Lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Saranno quindi individuate le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, secondo i criteri previsti dal bando. Le componenti qualitative e prestazionali delle proposte, dovranno quindi essere valutate tramite criteri di natura non economica, mentre la convenienza pubblica in termini economici sarà valutata in base alla ripartizione pubblico – privata di quota del plusvalore economico.

- b) Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, che assumono rilevante interesse pubblico, e per i quali l'Amministrazione comunale procede alla definizione di Accordi pubblico – privati, senza però promuovere, in via preliminare, procedura di evidenza pubblica di cui al punto a), si dovrà comunque individuare quanto già descritto ai punti 1) – 8) del punto precedente e sarà comunque necessario valutare la proposta di accordo in base a criteri sia di tipo qualitativo, che prestazionale, sia in base alla convenienza pubblica in termini economici.

La procedura relativa alle proposte selezionate, attraverso procedure di evidenza pubblica o meno, si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Nei casi in cui la perequazione urbanistica non si attui attraverso la sottoscrizione di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, i P.U.A. dovranno rispettare quanto previsto agli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e potranno prevedere, oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04., solo eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento.”

Art. 16 CREDITO EDILIZIO (art. 4.2 del PAT)

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR n.11/2004.

16.1 Criteri e modalità di applicazione (art.4.2.1 del PAT)

Il P.A.T. individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordini della zona agricola, per cui è prevista la possibilità della determinazione di un credito edilizio.

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T.. Il Piano degli interventi può inoltre individuare ulteriori ambiti a cui applicare l'istituto del credito edilizio, se di rilevanza non strategica ma puntuale fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza per tramite del P.I., ad opera del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

La quantità di credito edilizio – espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento – è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile demolito (fabbricato principale, strutture accessorie, spazi pertinenziali) – incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale – ed il valore

venale, per unità di volume o di superficie, riferito all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato del 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

16.2 Attuazione (art. 4.2.2 del PAT)

Il P.I. integra l'individuazione, operata dal P.A.T. nel caso di elementi di carattere non strategico ma puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S., e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, in particolare, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti, ne risultano in contrasto;
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

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

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Art. 17 COMPENSAZIONE URBANISTICA (art.4.3 del PAT)

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

17.1. Criteri e modalità di applicazione (art.4.3.1 del PAT)

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004

Art 18 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, secondo le indicazioni dei cartigli; i cartigli danno indicazioni

vincolanti per la definizione delle Zone Territoriali Omogenee (d'ora in poi "ZTO"), per le densità edilizie, per gli indici di copertura e per i modi d'intervento.

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a PUA, sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 15.

L'organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.

L'esecuzione degli strumenti urbanistici attuativi può essere attuata anche attraverso l'uso degli stralci funzionali i quali devono dimostrare, attraverso una progettazione preliminare estesa all'intera zona edificabile, che lo stralcio non preclude la possibilità di formazione degli stralci successivi sotto il profilo dell'accessibilità ai fondi, della corretta organizzazione e integrazione urbanistica, della dotazione di aree per standards e dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e non genera limitazioni o vincoli alle aree rimanenti.

Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato e convenzionato; sono PUA approvati e convenzionati, nonché ambiti di progettazione unitaria convenzionati:

- Cà Molin
- Lottizzazione Randi
- Area Mista

1) Il piano urbanistico attuativo può essere di iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione,;
 - b) del piano per l'edilizia economica e popolare
 - c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
 - d) del piano di recupero
 - e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e ss.mm.ii.
 - f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
- 2) In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) i vincoli gravanti sull'area;
 - f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - k) le norme di attuazione;
 - l) il prontuario per la mitigazione ambientale (ove necessario);
 - m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
- 3) I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.
- 4) Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1 lett. c) del D.Lgs 163/06, funzionali all'intervento di

trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso a Costruire e non trova applicazione il decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Efficacia del P.U.A.

- 1) Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato e approvato dalla Giunta Comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
- 2) Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta alla provincia, con le modalità di cui all'articolo 30, comma 6, la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.
- 3) Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 4) Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.
- 5) Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.
- 6) I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21.
- 7) Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'**articolo 3**.
- 8) Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
- 9) Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
- 10) Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 11) Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
- 12) L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
- 13) Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- 14) Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.
- 15) Per particolari strutture è diritto dell'Amm. Pubbl. scegliere il tecnico per la sicurezza.
- 16) Rispetto al P.I., i PUA possono prevedere modifiche del proprio perimetro con il limite del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico operativo, purché nel rispetto delle capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al P.I.

Art 19 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PL)

- 1) Sono individuati nelle tavole di PI gli ambiti nei quali è vigente un PL.
- 2) Si applicano in essi le norme originarie di ciascun PL.
- 3) Sono individuati nelle tavole di PI gli ambiti nei quali è obbligatoria la preventiva approvazione di un PL.
- 4) Gli elaborati costituenti il PL sono elencati nell'articolo 19 della LR 11 e nel RE.

Art.20 - PIANO DI RECUPERO (PR)

- 1) Sono individuati nelle tavole del PI gli ambiti nei quali è obbligatoria la preventiva approvazione di un PR di iniziativa privata, con la prescrizione del volume massimo ammesso, compreso l'esistente.
- 2) Gli elaborati costituenti il PR sono elencati nell'articolo 19 della LR 11 e nel RE.

Art.21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle parti del territorio nelle quali non è obbligatoria la preventiva approvazione di un PUA, gli interventi edilizi sono realizzati a seguito di rilascio di permesso di costruire.

Art.22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali si applicano le norme che seguono.
- 2) Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a ml. 7.00 nelle zone residenziali e ml. 8.00 in quelle produttive; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione, con un minimo di ml. 1.50.
- 3) Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00
- 4) Le strade per le quali non sia stata formalizzata la natura pubblica del manufatto o del suo uso sono considerate private, anche ai fini della manutenzione.
- 5) Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere innesti attrezzati.
- 6) Le caratteristiche di tali innesti sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada a cui si accede, sia l'accesso medesimo.
- 7) Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale e idonea illuminazione.
- 8) Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto.
- 9) Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria, a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, e devono avere profondità non inferiori a ml 5,00 se a pettine e a 2,25 se in linea.
- 10) I percorsi ciclopedonali devono essere preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
- 11) Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del PUA.
- 12) Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature delle specie consentite dal RE e dal Prontuario, secondo un progetto da concordare con il Comune.
- 13) Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini.
- 14) Devono essere previsti adeguati spazi per le attrezzature connesse alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
- 15) Anche le opere di urbanizzazione non comprese in un PUA devono rispettare le disposizioni del presente articolo.
- 16) In particolare, gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

- 17) Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque e illuminati convenientemente.
- 18) È consentita in tutte le zone la costruzione di impianti con funzioni di servizio per la comunità: in particolare, le cabine, le cassette e gli armadi per il ricovero delle attrezzature possono essere costruite anche nelle aree di rispetto stradale e nelle aree destinate ad uso pubblico, quando, a giudizio del Responsabile del Servizio, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

PARTE TERZA
METODI DI MISURAZIONE

Art.23 – PARAMETRI EDILIZI E METODI DI MISURAZIONE

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

23.1 Superficie territoriale

E' la superficie a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attiva a mezzo di Intervento urbanistico attuativo (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

23.2 Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento ed e espresso in mc./mq.

23.3 Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

23.4 Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed e espresso in mc./mq.

23.5 Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati. Sono esclusi dal computo:

- balconi, sporti, cornicioni, gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.20;
- le parti completamente interrate;
- le serre stagionali, le piscine.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono inoltre esclusi dal computo: gli impianti tecnologici quali, cabine Enel aziendali, silos a servizio dell'attività produttiva, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

“ A maggior valutazione di quanto precede, sono da escludersi e da non computarsi ai fini del calcolo della superficie coperta, del volume, delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, i manufatti leggeri e gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto relativamente agli arredi per spazi esterni quali :

Arredi per spazi esterni:

a) MANUFATTI LEGGERI:

gazebo

Struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimuovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da intelaiatura verticale snella astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro o canniccio, completamente aperta su tutti i lati, avente superficie in proiezione orizzontale non superiore a 10,00 mq, ed altezza non superiore a ml. 3,00 e con distanza minima dai confini di m. 0,5.

pergolato (pompeiana)

Struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o teli ombreggianti permeabili. Gli elementi orizzontali devono garantire un adeguato rapporto di foratura ed essere impostati ad un'altezza non

superiore a ml. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 25% della S.f.. Non è consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare. I lati del pergolato possono essere accompagnati da grillages.

grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;

tendone (tensostruttura)

Struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimuovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati.

tettoia aggettante:

Struttura orizzontale o inclinata aggettante del fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati la cui larghezza non deve essere superiore a ml.1,20

piscina:

Struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque: E' considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua purchè abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

b) ELEMENTI ACCESSORI:

tende frangisole

Elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento. La struttura deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Per gli edifici a blocco, si devono adottare soluzioni di tipo unitario;

piccoli box

In legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 9,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,50 dalla quota campagna dell'area di pertinenza dell'edificio, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente propria sede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, distacco dai confini di proprietà di non meno di ml. 0,50;

cucce per cani

Di volume non superiore a 0,8 mc. anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario residente nell'abitazione principale;

piccole serre

Nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente sede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq. con struttura metallica o in legno? chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 5,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,50 destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino od al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;

barbecue

o piccoli forni, anche in muratura; purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piano di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml 2,00 nel numero massimo di uno per sede di pertinenza.

aiuole

Per impianti floreali o arborei, piccole pavimentazioni, fontane, vasche, tende parasole, lanterne, lampade, decorazioni pittoriche, antenne paraboliche e satellitari, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere;

piscine stagionali,

Semplicemente appoggiate al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provviste di trattamento sanitario delle acque.

Se mantenute permanentemente in loco anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc. 5,00 sono soggette al rilascio di autorizzazione edilizia o presentazione di D.I.A.”

23.6 Superficie utile abitabile

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al netto delle murature. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2.50;
- corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.20;
- corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.20.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- porticati ad uso pubblico;
- porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- i locali interrati;
- i sottotetti praticabili ma non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura sia inferiore a ml. 2.50;
- le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti, queste ultime con altezza non superiore a ml. 2.50 poste a distanza minima dal confine di ml. 0.40 e con struttura orizzontale piana;
- ingombri vani scale

23.7 Volume netto dell'edificio

E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finite), relativamente alle parti emergenti dalla quota zero, così come definita al punto 25.10.

23.8 Altezza dei vani

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di tre volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

23.9 Altezza dell'edificio

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 25.10 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.

23.10 Piano campagna

Per piano di campagna s'intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato; nel caso essa non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna quella media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

23.11 Distanza dalle strade

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

23.12 Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà;

23.13 Distacco tra i fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 25.5 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

Nel caso di edifici che non si fronteggiano, la distanza, misurata radialmente, non dovrà essere inferiore a ml. 5.00..

Il distacco tra corpi di fabbrica non viene computato qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad 1/3.

23.14 Distacchi e distanze particolari

Quando, l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può applicare questi ultimi.

La disciplina relativa alle distanze prevista dalle Norme Tecniche Operative non si applica:

ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;

ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;

alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;

ai manufatti completamente interrati;

ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;

alle strutture di sostegno di pergolati e tendoni;

23.15 Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).

Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

23.16 Porticati di uso privato

Per porticato privato si intende uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato.

23.17 Unità abitativa

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una dimensione minima di mq. 28 per una persona e mq. 38 per due persone. L'unità abitativa deve intendersi abitazione permanente qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettino i requisiti di cui al punto precedente.

23.18 Lotti inedificati

A questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata; e obbligatorio, contestualmente all'edificazione, l'esecuzione e cessione di eventuali opere di urbanizzazione e/o standards.

Art.24 - Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile - Incentivi al risparmio energetico

Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;

b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;

c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico, infatti l'edilizia bioecologica, la scelta materiali da costruzione e di finitura di una casa deve considerare la potenziale tossicità dei materiali impiegati, sia dal punto di vista del pulviscolo che possono sprigionare; la loro radioattività; la traspirabilità, che dovrebbe consentire la capacità di ricambio, assorbimento e remissione, tanto dell'umidità quanto di aria, calore ed elettrostatica; la permeabilità ai raggi cosmici e terrestri e altri fattori che si collegano anche alle migliori tecniche per il risparmio energetico

d) Privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;

Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. prevede obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

Il P.I. subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alle seguenti condizioni:

Modalità per ottenere gli incentivi

1.1 CATEGORIE DI CONSUMO

Per tutte le categorie di edifici di nuova edificazione o in caso di intervento di riqualificazione riconosciuta da questa amministrazione **certificazione energetica volontaria** "Casa Clima" secondo lo standard e il protocollo di certificazione dell'Agenzia Casa Clima della Provincia autonoma di Bolzano.

La rispondenza alle categorie di consumo è verificata secondo il metodo "Casa Clima", ovvero, in alternativa con altri metodi di certificazione equivalenti che abbiano le seguenti caratteristiche minime:

- 1) essere formalmente riconosciuti con apposito provvedimento da cui possa dedursi il conseguimento delle finalità del presente regolamento emanato da:

a. Stato appartenente alla Comunità Europea;

b. Regione italiana/ Provincia autonoma italiana;

- 2) comportino il rilascio di certificazioni da parte di un soggetto terzo indipendente dalla committenza e/o dal soggetto che ha eseguito la progettazione e costruzione;
- 3) prevedano verifiche ed accertamenti durante tutto l'iter della realizzazione sia in fase progettuale sia in fase di costruzione per l'intervento specifico non basandosi su verifiche "a campione";
- 4) siano in grado di fornire in modo distinto la classificazione dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio in kWh/m²
- 5) verifica di tenuta all'aria con i seguenti parametri : classe ORO $\eta_{50} < 0,6$, classe A $\eta_{50} \leq 1$, classe B $\eta_{50} \leq 2$
- 6) che la certificazione si riferisca al fabbisogno energetico di calore legato all'involucro edilizio con la seguente classificazione B $\leq 50\text{kWh/m}^2$, A $\leq 30\text{kWh/m}^2$, ORO $\leq 10\text{ kWh/m}^2$.

La certificazione energetica in base al decreto 26 giugno 2009 e ss.mm.ii. è comunque obbligatoria nei termini previsti di legge, ma non sostituisce la certificazione volontaria "Casa Clima" e, non può essere utilizzata per l'accesso agli incentivi previsti al successivo articolo.

Per tutti gli edifici pubblici e/o ad uso pubblico di nuova edificazione si richiede obbligatoriamente la certificazione energetica Casa Clima nelle classi B,A e ORO o, in alternativa con metodi di certificazione equivalenti che abbiano le caratteristiche minime sopra esposte.

1.2 INCENTIVI PER EDIFICI CERTIFICATI "CASACLIMA" O ALTRI METODI EQUIVALENTI

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al precedente articolo al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nel presente regolamento in tutto il territorio comunale di Bovolenta sono previste forme di incentivo per gli edifici nuovi, edifici esistenti ristrutturati, ampliati, demoliti e ricostruiti, certificati secondo la metodologia denominata "Casa Clima" o con altri metodi equivalenti aventi le caratteristiche minime elencate all'articolo precedente per le categorie B , A, oro, come segue:

Coefficienti da applicare relativamente al volume edificabile:

- Edifici di nuova costruzione o completa demolizione di edificio esistente e ricostruzione, con certificazione Casa Clima o equivalente classe B: aumento del 20% del volume esistente o previsto alla data di adozione del PAT;

- Edifici di nuova costruzione o completa demolizione di edificio esistente e ricostruzione, con certificazione Casa Clima o equivalente classe A o Oro: aumento del volume del 30% del volume esistente alla data di adozione del PAT.

- Interventi su edifici esistenti, ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, (ove possibili), aumento del volume del 10% del volume esistente alla data di adozione del PAT aventi classificazione B e A e Oro; o in alternativa esenzione del 20 % da oneri di urbanizzazione secondari.

Nel caso di intervento di ampliamento di edifici la classificazione riguarda l'intero edificio ampliamento compreso.

Le riduzioni sopra riportate si applicano agli oneri di urbanizzazione secondaria e al contributo sul costo di costruzione dovuti per interventi ristrutturazione come definita dall'art.3 - 1° comma- lett. d) del D.P.R. n.380/2001, per l'intera unità immobiliare compresi eventuali locali non riscaldati presenti, purché appartenenti all'unità immobiliare ovvero di pertinenza della stessa (come per esempio le autorimesse).

La certificazione "Casa Clima" o equivalente può essere rilasciata solo su interi edifici e non può riguardare singole unità immobiliari appartenenti agli edifici stessi.

Gli incentivi sopra riportati saranno concessi solo se la certificazione viene acquisita secondo il metodo "Casa Clima" o con altri metodi equivalenti.

Il presente dispositivo normativo non può derogare ai limiti di volumetria previsti dalla L.R. 11/2004 per le Zone agricole.

PARTE QUARTA
IL PAESAGGIO URBANO

Art.25 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato progetto di Piano degli Interventi, è suddiviso in:

Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, compresi i nuclei antichi minori sparsi nella campagna non più funzionali all'agricoltura, siano o non siano catalogati nell'Atlante dei Centri Storici pubblicato dalla Regione Veneto a seguito della legge 31.05.1980 n. 80.

Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, a prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".

Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali, che risultano inedificate, o scarsamente edificate, o degradate e da riqualificare.

Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate all'insediamento di impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali-direzionali e turistici.

Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate con assoluta prevalenza all'agricoltura.

Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi urbani di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, parchi ecc., o private per case di cura, centri ricreativi e culturali ecc., ma sempre di interesse pubblico.

Zone destinate alla viabilità e ai suoi snodi.

Zone o fasce di rispetto delle viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, normalmente inedificabili.

Zone a tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica, soggette a particolari vincoli o prescrizioni per la salvaguardia dei luoghi.

Zone di verde privato, quali parchi, giardini ecc.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del Grafico a scala maggiore.

Art.26 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A”

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Fanno parte integrante del centro storico le aree e i fabbricati in esso compresi.

L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede attribuendo a ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati e una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono a un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico in cui è ammissibile un margine di errore percentuale, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio dei permessi di costruire.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole disaggregate del previgente P.R.G. relative alla zona omogenea “A”. Restano infatti in vigore e vengono confermati con gli elaborati grafici e le schede di analisi del PI, relativi al Centro Storico e ai Nuclei di antica origine..

Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle tavole sopracitate, unità edilizie di cui si è determinato il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi dovranno attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione che segue nel presente capitolo. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone residenziali.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato a ogni unità edilizia uno dei seguenti gradi di protezione:

GRADO DI PROTEZIONE	1 - RESTAURO FILOLOGICO
“	2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
“	3 - RESTAURO PROPOSITIVO
“	4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
“	5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
“	6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, escluse le sale gioco, ecc;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e mc. 1000 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

Gli interventi ammessi per le unità edilizie individuate all'interno delle aree degradate da assoggettare a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata di progetto sono subordinati all'approvazione dello strumento attuativo.

All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione dello strumento attuativo sono: quelli della rispettiva normativa;

Per gli immobili compresi nei Piani di Recupero individuati dal previgente PRG e realizzati sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal DPR 380 art. 3 comma 1, di cui alla lettera a, b, c, d compresa.; per quelli non realizzati valgono le norme del PRG previgente.

L'indice territoriale che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione 2,3,4,5,6 che si intende confermare e del volume dell'edificato senza grado di protezione che si può demolire, ricostruire, traslare.

Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio, volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice territoriale, ma di un indice territoriale onnicomprensivo.

UNITA' DI MINIMO INTERVENTO

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile costituisce unità di minimo intervento. Non può quindi essere rilasciato permesso di costruire o DIA/Scia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi si è ritenuto che l'intervento dovesse comprendere più unità edilizie da inserire in un progetto unitario.

Questi casi, con apposita grafia, sono individuati nelle tavole di progetto del PI. e potrà essere rilasciata concessione a condizione che tutte le unità edilizie individuate siano comprese nell'intervento.

PARAMETRI EDIFICATORI

Distanza minima da strade e confini di proprietà

Dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;

Dai confini di proprietà:

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00. Salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- da edifici accessori non abitabili con altezza non superiore a ml. 2.50 esistenti sul lotto oggetto di intervento: ml. 5.00;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

Distanza minima dai limiti di zona

- da zone a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

- da zone a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza

Quella prevista nel repertorio normative

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Tinteggiature dei fabbricati, arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, archi ed elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista.
- 2) All'interno del Centro Storico, tutti i fabbricati dovranno essere tinteggiati, con coloritura a calce e tinta neutra, selezionando colori riconducibili ai sistemi cromatici dei fabbricati circostanti. È fatto per tanto obbligo di richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di opere di tinteggiatura corredando la richiesta stessa con opportune campionature e dettagliata documentazione fotografica.

Utilizzo dei sottotetti esistenti

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini di pertinenza e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di m 1,80; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati. Si sottolinea inoltre, che il rinvio fatto ai parametri del Regolamento Edilizio, deve intendersi adeguato alla LR n.12 del 06/04/1999, "Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi" e ss.mm.ii..
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per la creazione di terrazzi. Potranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti che si affacciano su corti interne o su vie secondarie per i fabbricati con grado di protezione 9, alle condizioni dei seguenti punti:
 - a) le dimensioni non dovranno superare la superficie di mq 4.00;
 - b) in ogni caso i terrazzi dovranno essere interamente perimetrati dalla falda del tetto con altezza minima del parapetto a valle pari a m 1.00.

Si esclude pertanto la possibilità di estendere detti terrazzi fino alla linea di facciata con formazione di parapetto in muro o in ferro.
- 3) Sono consentiti invece, lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale, oppure essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

26.1 COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO -ARCHITETTONICO - AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO

Il PI eredita dal vecchio PRG i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale non compresi nella zona A e, per i più significativi, definisce inoltre l'ambito di tutela, comprendente, oltre agli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza e gli edifici contigui ricadenti nelle stesse.

Per ogni singolo edificio di interesse storico-architettonico-ambientale il P.I. definisce il relativo grado di intervento (art. 43).

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

Destinazioni d'uso

Il P.I., oltre alle destinazioni d'uso consentite per le singole zone in cui ricadono gli edifici oggetto di tutela, consente la modifica della destinazione d'uso limitatamente alle seguenti destinazioni: residenziale con un massimo di 1.200 mc. compreso l'esistente, uffici, artigianato artistico e/o di servizio, direzionale, servizi e/o attrezzature di interesse comune, agriturismo e ristoro, a condizione che gli edifici dispongano di adeguati servizi e opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni. Per gli edifici con grado di intervento 1 - 2 - 3 il cambiamento delle destinazioni d'uso in atto e soggetto ad uno strumento urbanistico di recupero.

Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati ed aree vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.LGS 42/2044, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti nell'apposito articolo, i seguenti interventi:

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole del P.I. in scala 1:5000 e 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di protezione ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P. di R.): gli interventi diversi dal "tipo b)", anche per la demolizione e ricostruzione, se consentita dal grado di intervento.

Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono consentite anche le destinazioni d'uso della zona agricola in cui ricadono.

Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni all'ambito di tutela

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il responsabile dell'Ufficio Tecnico, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi nel rispetto dell'eventuale grado di protezione per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del DPR 380/06 e ss.mm.ii. Per gli edifici con destinazione non compatibile e ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Tipo b) ampliamento con intervento diretto, entro i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Parametri edificatori

Indice di edificabilità

- è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI un aumento volumetrico del 20%, con un massimo di mc. 150 per edifici unifamiliari anche se tra loro accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta limitatamente agli edifici senza grado di intervento previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- gli interventi di ampliamento devono prevedere, allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, un progetto unitario di sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

Distanza minima da strade e confini di proprietà

dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 15.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;

dai confini di proprietà:

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00;

Altezza

Non superiore alle preesistenze.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normative.

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di Permesso di Costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico vegetazionale o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Art.27 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B” Completamento edilizio

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico. Il comune di Bovolenta ne individua 8.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a cortina ed a corte.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Eguale potrà essere prescritto l'arretramento dei fabbricati esistenti dei quali si chiede la demolizione e ricostruzione alla distanza, stabilita dai parametri edificatori, dalla strada con mantenimento della volumetria e superficie coperta esistente, salvo il rispetto degli altri limiti di zona.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere ricavati, o all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L.122/89 e ss.mm.ii.).

E' ammesso l'ampliamento del volume, determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità di zona, derivante dall'applicazione degli incentivi per il risparmio energetico (art.24).

Gli ampliamenti dianzi citati non sono cumulabili.

Destinazioni d'uso

Il PI prevede, oltre alla destinazione d'uso residenziale, tutte quelle destinazioni compatibili con la residenza, quali:

- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e mc. 1000 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

Sono comunque escluse:

- industrie
- attività artigianali di superficie utile maggiore di mq. 251 e con volume superiore a mc. 1001;
- magazzini e depositi che a giudizio del dirigente/responsabile dell'UTC risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona
- magazzini e depositi all'aperto, nonché grandi strutture di vendita
- discoteche
- ospedali
- macelli
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del dirigente/responsabile dell'UTC possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Modi di intervento

Edilizia esistente:

Sono sempre ammessi per edifici esistenti gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del DPR 380/01 e ss.mm.ii, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente PI, purché autorizzate; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza;

Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 1,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, dove intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del PI.

Dove non fosse possibile recuperare il volume, perché ricadente in zona soggetta a ristagno idrico, sarà possibile recuperare il volume attraverso il credito edilizio, da realizzare secondo direttive dell'Amministrazione Comunale.

Nuova edificazione:

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni del P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice di edificabilità

Edilizia esistente alla data di adozione del PI:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 250 di superficie utile di calpestio, mc. 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
 - è sempre consentito, per gli edifici plurifamiliari esistenti (tipologia in linea, a blocco e a schiera) l'ampliamento volumetrico fino a un massimo di mc 150 (per unità) limitatamente al recupero del volume esistente destinato a portici e/o logge;
 - è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione del PI. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

Nuova edificazione:

- secondo le quantità predeterminate nei lotti liberi puntuali individuati nelle tavole del PI, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi; negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

Distanza minima da strade e confini di proprietà***Dalle strade:***

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento; altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P. oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

dai confini di proprietà:

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00. Salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;

da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;

tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;

altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche);

Distanza minima dai limiti di zona

- da zone a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zone a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza

Quella prevista nel repertorio normative.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Art.28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C1” Completamento edilizio

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

Il comune di Bovolenta ne individua 39.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere ricavati, o all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L.122/89 e ss.mm.ii.).

Destinazioni d'uso

Il PI prevede, oltre alla destinazione d'uso residenziale, tutte quelle destinazioni compatibili con la residenza, quali:

- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, e con un massimo di 500 mq. di superficie utile e mc. 1500 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).
- Media struttura di vendita (limitatamente al comparto C1/10)

Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del DPR 380/01 e ss.mm.ii, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale purché autorizzate;

per gli edifici con destinazioni non compatibili e ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza.

Tipo b) Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole del PI. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo. La tipologia ammessa è quella degli edifici isolati ed in linea, uni e bifamiliare.

- è sempre consentito, per gli edifici plurifamiliari esistenti (tipologia in linea, a blocco e a schiera) l'ampliamento volumetrico fino a un massimo di mc 150 (per unità) limitatamente al recupero del volume esistente destinato a portici e/o logge;

Tipo c) Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, dove intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del Piano degli Interventi..

Tipo d) Secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art.38 quando gli edifici risultino numerati.

PARAMETRI EDIFICATORI*Indice di edificabilità**Edilizia esistente alla data di adozione del PI:*

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800,

- oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 250 di superficie utile di calpestio, mc. 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
 - è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione del P.R.G. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio.
 - gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposite vincolo registrato e trascritto e comunque nei rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo.

Nuove edificazioni:

secondo le quantità predeterminate nei lotti liberi puntuali individuati nelle tavole del PI, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi; negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

Distanza minima da strade e confini di proprietà

dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

dai confini di proprietà:

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche;

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza

Quella prevista nel repertorio normative.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normative.

Art.29 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “CIS” Edificazione diffusa

Il PI definisce ad una scala maggiore l'ambito di *edificazione diffusa*, individuato dal PAT, apportandone una necessaria ridefinizione in funzione delle ZTO che in esso ricadono.

Le aree ad edificazione diffusa con strutture edilizie in contesto periurbano o rurale sono caratterizzate da: frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

Il P.A.T. si pone l'obiettivo di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo dei residenti (qualora la concessione venisse data o ottenuta su queste motivazioni, varrà la clausola sottoscritta con atto unilaterale d'obbligo, della inalienabilità della nuova struttura per almeno dieci anni). Conseguentemente il P.I. precisa in forma corretta e attenta i seguenti parametri per ogni ambito: - la superficie degli ambiti non deve essere inferiore a mq 7.500 -- la superficie coperta dei volumi esistenti deve essere superiore al 7,5 % della dimensione dell'ambito;-- il rapporto tra volume esistente e superficie dell'ambito deve essere superiore allo 0,5. Gli interventi di nuova edificazione saranno possibili solo all'interno di aree definite nelle tavole di P.I., nei limiti del volume definito in ognuna di queste quantificato in 400 o 800 mc. con altezze limitate a m 6,00 e con destinazione solo residenziale e comunque non superiore al 25% dell'esistente complessivo perimetrato

Il comune di Bovolenta ne identifica 20.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere ricavati, o all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L.122/89 e ss.mm.ii.).

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività ricettive (bed and breakfast, ristoranti, bar);

Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380 del 2001, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale purché autorizzate; per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Tipo b) Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole del PI. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Tipo c) Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente.

Tipo d) Per gli edifici residenziali esistenti è sempre ammesso l'ampliamento fino a mc 800 compreso l'esistente.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla nuova edificazione il titolare dovrà costituire atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune in cui si impegna a non alienare l'immobile per almeno dieci anni dalla costruzione ad eccezione di propri familiari (compresi parenti fino al secondo grado): A tal fine non saranno possibili volturazioni del permesso a nessun altro se non a familiari del titolare.

Distanza minima da strade e confini di proprietà***dalle strade:***

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

dai confini di proprietà:

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche);

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza

Quella prevista nel repertorio normative.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normative.

Art.30 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C2” Espansione edilizia

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, PUA, e alla stipula della convenzione di cui all'art.14 delle presenti norme.

Per le aree individuate nelle tavole di Piano degli interventi come zona "C2" espansione edilizia la tipologia ammessa è quella di edifici isolati, in linea, a cortina, a corte ed a schiera.

La viabilità e lo schema di composizione tipologica rappresentata nelle tavole di P.I. per le sopraccitate aree è da ritenersi indicativa.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario e edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del Piano degli Interventi.

La percentuale delle destinazioni d'uso, previste dall'art.34 delle presenti Norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di strumenti attuativi dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Nel comune di Bovolenta ce ne sono 13 di cui otto già convenzionate (C2/1-C2/3-C2/4- C2/5- C2/6-C2/7a- C2/7b-C2/8- C2/9). Le zone C2/12 e C2/13 sono soggette a perequazione previo accordo art. 6 L.R. 11/2004 e/o preintese art. 11 L. 241/1990 e ss.mm.ii.

La zona C2/10 potrà essere attuata per stralci funzionali, come previsto dal PP approvato con DCC n. 15/2009.

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche.

Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

Tipo b) con piano urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita; lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n° 47/93, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale dello stesso

Il comparti residenziali C2/12 e C2/13 dovranno essere attuati mediante PUA previa stipula dell'Accordo pubblico-privato/atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema approvato dal Consiglio Comunale i cui contenuti dovranno essere riportati nella Convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA stesso.

Il comparto C2/12 (e il comparto D3/2) è ricompreso nella perimetrazione prevista dal PAT destinata a "contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" con l'obbligo a carico dell'attuatore di garantire una fascia di mitigazione ambientale della profondità di m 15 lungo il lato sud, sud/ovest.

Parametri edificatori*Indice di edificabilità*

aree soggette a strumento urbanistico attuativo: secondo gli indici espressi nel repertorio normative.

Distanza minima dai confini di proprietà

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

Distanza minima dalle strade

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche);
- il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza;

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza

Quella prevista nel repertorio normative.

Superficie coperta

Nessuna limitazione.

Caratteri degli interventi

Tutti gli oneri di urbanizzazione sono a carico del lottizzante.

Art.31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE -Area Mista -

A chiarimento ed in eccezione a quanto descritto, nel presente punto si riporta quanto il PI prevede per l'area mista Residenziale - Produttiva di superficie di mq. 26.000, indicata nel vigente strumento urbanistico con la sigla C2/s ed ubicata lungo via S. Gabriele.

A seguito di “atto unilaterale d’obbligo” nei modi e nelle forme di cui all’art. 11 L. 241/90 – art. 6 della LR 11/2004, valutate le reali difficoltà per l’attuazione di quanto previsto, la citata zona C2/s varierà le caratteristiche tecniche a suo tempo approvate, con quelle riportate nel prosieguo,

- Volumetria minima nei lotti: non inferiore al 75% del massimo consentito.

prescrizioni particolari: il volume concesso potrà essere utilizzato anche e solo per la residenza.. Per la destinazione d’ uso residenziale sarà consentito l’utilizzo del massimo volume concesso; il volume autorizzato dovrà essere in un’unica struttura.

Distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade: come per le zone C2

L’ atto unilaterale d’obbligo convalidante quanto precede conterrà la clausola condizionante relativa alla cessione gratuita da parte della proprietà di un’area residenziale pari ad almeno mq. 1.500; area che l’Amministrazione potrà utilizzare nel modo che riterrà più opportuno.

Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fund e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 me.;
- attività direzionali;
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;

ZONA “C2/8” Ex area Mista		
Indice di edificabilità territoriale	Mc/mq	1.00
Superficie minima del lotto	Mq.	800
Numero massimo dei piani abitabili	N.	2
Altezza massima dei fabbricati	MI.	9.50
Distanza minima dai confini	ml.	ml.5.00
Distanza minima dalle strade	ml.	5.00 da strade di lg.<7.00 7.50 da strade di lg.<15.00
Distanza minima tra i corpi di fabbrica	ml.	ml. 10.00 oppure in aderenza.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10 ml.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	%	80%
Cavedi		Non ammessi

Art.32 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D1”

Zona produttiva D1 per insediamenti industriali-artigianali-commerciali.

Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso industriale artigianale e commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500 per unità produttiva-commerciale e lotto minimo da realizzarsi al piano primo del fabbricato o staccato da esso;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago; bed & breakfast, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- impianti tecnologici;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi e commerciali;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni.
- Media struttura di vendita (limitatamente al comparto D1/4011)

Tutte le **attività commerciali** sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR 50/2012 *Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*.

Modi di intervento

Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e quanto previsto e consentito dalle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, punto d) comma 1 art. 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., devono avvenire nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati, fino a concorrenza della superficie coperta e volume esistenti, soddisfacendo gli standard urbanistici

Interventi attuati con piani urbanistici attuativi (PUA)

All'interno della ZTO D1 economico-produttiva di completamento è ammessa la *Ristrutturazione Urbanistica*, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio attraverso la sostituzione dello stesso con un altro diverso.

La *Ristrutturazione Urbanistica* può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento

- a) Il PUA deve interessare un ambito della ZTO D1 economico-produttiva di completamento di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica;
- b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere anche le aree a standard;
- c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti;
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto urbano della ZTO D1 economico-produttiva di completamento, in cui si inserisce;
- e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa;
- f) Il PUA possiede la volumetria e la superficie coperta pari e non superiore a quelle in atto al momento dell'adozione del PI.

I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici all'interno della ZTO D1 economico produttiva di completamento.

Are di riconversione e riqualificazione (art. 8.2.4 NTA del PAT)

Ambito di Riqualificazione D1/8 (Ditta Varem): non sono consentiti interventi di ampliamento e/o nuova edificazione; sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. mentre gli interventi di ristrutturazione (esclusi adeguamenti in seguito a prescrizioni dei Vigili del Fuoco, Ulss e altri enti) sono condizionati all'attuazione delle seguenti misure compensative ambientali:

- realizzazione di invasi finalizzati a garantire l'invarianza idraulica dell'area anche con riferimento all'intera superficie coperta (compresa quella già esistente) da definire a seguito di apposita relazione di compatibilità idraulica approvata dal Consorzio di Bonifica competente;
- mitigazione ambientale lungo i confini mediante piantumazione di essenze autoctone;

Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile

La ZTO D1 economico-produttiva di completamento può presentare al suo interno brani di suolo inedificato che costituiscono il lotto libero potenzialmente edificabile, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano-produttivo, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie coperta (RC) da parte degli edifici circostanti.

Gli interventi ammessi sono regolamentati dai parametri di ZTO D1 economico-produttiva di completamento definiti e riportati nella scheda che segue.

Parametri edificatori

Indice massimo di copertura

60% della superficie fondiaria.

Distanza minima dai confini di proprietà

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

Distanza minima dalle strade

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00;
- da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza massima

ml. 10 - con esclusione dei volumi tecnici.

Nell'ipotesi di motivate e documentate esigenze produttive, potranno essere autorizzate, con deliberazione del Consiglio Comunale, altezze superiori per i volumi tecnici.

Lotto minimo

Per nuovi insediamenti mq. 1.500.

Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dai computo delle superfici utili e della superficie coperta e purché in ogni caso la distanza dai bordo tettoia e la costruzione sia di minimo ml. 6.00;

Recinzioni

- su fronte strada e parcheggi pubblici: muretti con altezza non superiore a cm. 60 e soprastante cancellata;
- lungo i confini con aree a verde pubblico o aree agricole: muretto con altezza non superiore a cm. 60 con sovrastante cancellata o rete metallica. Dovranno inoltre essere posti a dimora filari di alberi di medio fusto di specie autoctone secondo le indicazioni della tavola n° 3/bis di progetto;
- di confine ricadenti entro 10 m. dal ciglio dello scolo Schilla: senza muretto con rete metallica sostenuta da paletti in acciaio zincato, fissati su plinti in cls e siepi di arbusti sempreverdi;
- esclusioni: sono escluse recinzioni in muratura o pannelli prefabbricati con altezza superiore a cm. 60, è vietato aprire accessi carrai nei tratti curvilinei della strada.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

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 ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

Le quinte alberate dovranno comprendere filari o macchie di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Art.33 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D2”

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, attività artigianali, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona e alla realizzazione di programmi complessi.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

L'intervento in tali zone è subordinato alla redazione di un P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art.4.1 delle NTO del PAT e conseguente convenzionamento.

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Nella zona D2/3 è escluso l'insediamento di attività di tipo industriale.

Il piano attuativo della zona Z.T.O. D2 dovrà contenere norme finalizzate ad una omogeneità nella tipologia e nelle finiture esterne degli edifici da realizzarsi, specificando tipologie edilizie ammesse, tipologie costruttive, finiture dei parametri esterni e destinazione d'uso che dovranno essere prettamente di carattere artigianale, con l'esclusione quindi dell'insediamento di attività per la lavorazione e deposito di marmo ed affini.

L'accesso alla lottizzazione dovrà avvenire dalla viabilità principale tramite una rotonda le cui dimensioni dovranno essere definite in base ad uno studio sui flussi di traffico allegato al Piano Attuativo; comunque il Comune potrà richiedere motivandole soluzioni e/o dimensioni diverse da quelle proposte dalla ditta lottizzante.

Gli elaborati grafici del piano attuativo dovranno essere redatti ad una scala di intervento di dettaglio con particolare riferimento all'elaborato rappresentante il planivolumetrico che dovrà contenere tipologie edilizie atte a definire la successiva realizzazione degli edifici.

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si prescrive la realizzazione, anche in conformità agli indirizzi contenuti nel P.T.P. di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse, al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Il comune di Bovolenta ne individua 2

Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso industriale, artigianale e commerciale
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- impianti tecnologici;
- mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico e scarico e a protezione di materiali e prodotti
- uffici pubblici e privati;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
- infrastrutture di servizio ai complessi commerciali e produttivi;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale.
- i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni.

Parametri edificatori*Indice massimo di copertura*

60% della superficie fondiaria.

Distanza minima dai confini di proprietà

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

Distanza minima dalle strade

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00;
- da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza massima

ml. 10 - con esclusione dei volumi tecnici.

Nell'ipotesi di motivate e documentate esigenze produttive, potranno essere autorizzate, con deliberazione del Consiglio Comunale, altezze superiori per i volumi tecnici.

Lotto minimo

Per nuovi insediamenti mq. 1.500.

Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dai computo delle superfici utili e della superficie coperta e purché in ogni caso la distanza dai bordo tettoia e la costruzione sia di minimo ml. 6.00;

Recinzioni

- su fronte strada e parcheggi pubblici: muretti con altezza non superiore a cm. 60 e soprastante cancellata;
- lungo i confini con aree a verde pubblico o aree agricole: muretto con altezza non superiore a cm. 60 con sovrastante cancellata o rete metallica. Dovranno inoltre essere posti a dimora filari di alberi di medio fusto di specie autoctone secondo le indicazioni della tavola n° 3/bis di progetto;
- di confine ricadenti entro 10 m. dal ciglio dello scolo Schilla: senza muretto con rete metallica sostenuta da paletti in acciaio zincato, fissati su plinti in cls e siepi di arbusti sempreverdi;
- esclusioni: sono escluse recinzioni in muratura o pannelli prefabbricati con altezza superiore a cm. 60, è vietato aprire accessi carrai nei tratti curvilinei della strada.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

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 ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

Le quinte alberate dovranno comprendere filari o macchie di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Art.34 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D3”

Zone per strutture commerciali ricettive.

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive ed alberghiere, edificate e di nuova espansione, così come individuate nelle tavole del PI..

Destinazioni d'uso

- attività ricettive di cui alla L.R. n.33 del 4/11/2001 e ss.mm.ii., quali alberghi, motel;
- bar, ristoranti, tavola calda;
- negozi (come farmacie, rivendita sali e tabacchi etc.);
- mostre, sale da esposizioni e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con una massimo di me. 500;
- attività artigianali di servizio (come lavanderie, barbieri, sartorie, scuola guida);
- banche, istituti di credito e assicurazioni, agenzie turistiche, ambulatori, ecc.;
- residenze non superiori al 20% della volumetria massima di zona.
- Media struttura di vendita (L.R. 50/2012)

E' ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi a utilizzo alberghiero una abitazione per il proprietario o per il gestore fino a un massimo di 500 mc.

Per quanto riguarda, in generale, le aree produttive che per la loro localizzazione comportano un notevole effetto negativo nel paesaggio si raccomanda la realizzazione di quinte arboree lungo il perimetro delle stesse al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Aree di riconversione e riqualificazione (art. 8.2.4 NTA del PAT)

E' previsto il cambio di destinazione di Zona da F2 nel PRG a Zona D3 nel P.I.

Riconversione mediante PUA da attuarsi anche con demolizione dell'immobile esistente; Volumetria massima realizzabile pari alla saturazione di un indice territoriale pari a 1mc/mq; è possibile aumento della volumetria attraverso perequazione da attuarsi mediante accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 e/o art. 11 L. 241/1990 e ss.mm.ii.; destinazioni possibili: commerciale, direzionale, residenziale.

Parametri edificatori

Indice massimo di copertura

50% della superficie fondiaria.

Distanza minima dai confini di proprietà

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

Distanza minima dalle strade

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00;
- da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza massima

ml. 10 - con esclusione dei volumi tecnici.

Nell'ipotesi di motivate e documentate esigenze produttive, potranno essere autorizzate, con

deliberazione del Consiglio Comunale, altezze superiori per i volumi tecnici.

Lotto minimo

Per nuovi insediamenti mq. 1.500.

Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dai computo delle superfici utili e della superficie coperta e purché in ogni caso la distanza dai bordo tettoia e la costruzione sia di minimo ml. 6.00;

Recinzioni

- su fronte strada e parcheggi pubblici: muretti con altezza non superiore a cm. 60 e soprastante cancellata;
- lungo i confini con aree a verde pubblico o aree agricole: muretto con altezza non superiore a cm. 60 con sovrastante cancellata o rete metallica. Dovranno inoltre essere posti a dimora filari di alberi di medio fusto di specie autoctone secondo le indicazioni della tavola n° 3/bis di progetto;
- di confine ricadenti entro 10 m. dal ciglio dello scolo Schilla: senza muretto con rete metallica sostenuta da paletti in acciaio zincato, fissati su plinti in cls e siepi di arbusti sempreverdi;
- esclusioni: sono escluse recinzioni in muratura o pannelli prefabbricati con altezza superiore a cm. 60, è vietato aprire accessi carrai nei tratti curvilinei della strada.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

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 ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

Le quinte alberate dovranno comprendere filari o macchie di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

“ In eccezione a quanto precede, in attuazione di quella che il PAT prevede in parte dell'area destinata ai programmi complessi, con il presente PI si rende possibile (con accordo pubblico privato art. 6 della LR11/2004), la realizzazione di un' Area Commerciale con strutture comprensive di tutte le pertinenze necessarie e/o a queste correlabili; con integrazioni volumetriche per realizzare volumi, di supporto quali ristoranti, sale per lo sport e attività ludiche, siti di sosta temporanea o giornaliera, di svago ed altro (attività di intrattenimento). Nell'area sarà possibile anche l'insediamento di un Parco Commerciale autorizzabile seconda la procedura della L.R. 15/2004 e ss.mm.ii..

L' area è quella ubicata in corrispondenza dell'incrocio tra la provinciale per Conselve e la nuova viabilità a sud del capoluogo. Avrà una quantificazione massima di superficie pari a mq. 22.360, comprensivi di tutte le attività indicate come possibili in precedenza, con un'altezza (esclusi eventuali volumi tecnici necessari) non superiore a m. 10,00, con spazi a parcheggio di dimensioni non inferiori a

mq 5.000. Il volume possibile per la sosta anche notturna non potrà superare i mc 3.000 identicamente a quanto possibile per le attività di svago.

Sarà obbligo dell'utente la realizzazione di tutta la viabilità d'uso, anche se l'onere per la rotonda di accesso alla via di attraversamento potrà essere inserito tra quelli generali descritti nell'accordo pubblico privato.

La volumetria a destinazione commerciale sarà quella consentita a livello di normativa regionale, mentre le caratteristiche tecnico-costruttive ne saranno conseguenti e definite dall'ufficio Tecnico Comunale.

Le altre volumetrie previste e consentite dovranno rispettare i vincoli specifici e le esistenti norme di legge.”

Relativamente al contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi, il relativo strumento attuativo dovrà essere sottoposto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., a Verifica di Assoggettabilità VAS.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.



Area dell'intervento – Area commerciale-

Art.35 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D4”

Zona per insediamenti agro-industriali.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività agro-industriali, nonché gli uffici direttivi, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, gli impianti ed edifici per la conservazione, trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

E' ammesso un alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di me. 500.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, devono esser previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Modi di intervento

Con intervento diretto nei limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Aree di riconversione e riqualificazione (art. 8.2.4 NTA del PAT)

Ambito di riqualificazione D4/2 (Ex Medica Padana): non sono consentiti interventi di ampliamento e/o nuova edificazione; sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del DPR 380/2001 mentre gli interventi di ristrutturazione (esclusi adeguamenti in seguito a prescrizioni dei Vigili del Fuoco, Ulss e altri enti, sempre consentiti) sono condizionati all'attuazione delle seguenti misure compensative ambientali, ancorchè già disposte (ovvero saranno considerati gli interventi attuati successivamente all'adozione del PAT):

- bonifica di tutto l'eternit presente dei manti di copertura in lastre di Eternit – Amianto
- installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili per una potenza di almeno 300 Kw;
- opportuna rizeionatura dei fossati per il deflusso delle acque meteoriche, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- piantumazione di fasce alberate di mitigazione da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale

Parametri edificatori*Indice massimo di copertura*

50% della superficie fondiaria.

Distanza minima dai confini di proprietà

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

Distanza minima dalle strade

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiore a ml. 10.00.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00;
- da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

Altezza massima

ml. 9 - con esclusione dei volumi tecnici.

Nell'ipotesi di motivate e documentate esigenze produttive, potranno essere autorizzate, con deliberazione del Consiglio Comunale, altezze superiori per i volumi tecnici.

Lotto minimo

Per nuovi insediamenti mq. 1.500.

Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga dai computo delle superfici utili e della superficie coperta e purché in ogni caso la distanza dai bordo tettoia e la costruzione sia di minimo ml. 6.00;

Recinzioni

- su fronte strada e parcheggi pubblici: muretti con altezza non superiore a cm. 60 e soprastante cancellata;
- lungo i confini con aree a verde pubblico o aree agricole: muretto con altezza non superiore a cm. 60 con sovrastante cancellata o rete metallica. Dovranno inoltre essere posti a dimora filari di alberi di medio fusto di specie autoctone secondo le indicazioni della tavola n° 3/bis di progetto;
- di confine ricadenti entro 10 m. dal ciglio dello scolo Schilla: senza muretto con rete metallica sostenuta da paletti in acciaio zincato, fissati su plinti in cls e siepi di arbusti sempreverdi;
- esclusioni: sono escluse recinzioni in muratura o pannelli prefabbricati con altezza superiore a cm. 60, è vietato aprire accessi carrai nei tratti curvilinei della strada.

Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

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 ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

Le quinte alberate dovranno comprendere filari o macchie di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate all'art. 20.4.4, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Art.36 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D5”

Nell' area indicata nei grafici, e contraddistinta con la sigla D5/1, sarà consentita la realizzazione di un manufatto per il deposito e lo stoccaggio di materiali attinenti alla attività di pirotecnia da considerarsi, in conformità ai relativi Decreti Ministeriali, non pericolosi.

L' area prevista per quanto precede è quella identificata catastalmente con il numero di mappale 173 del foglio 19 e limitatamente e solo per l'accesso alla stessa, dal mappale 174 del foglio medesimo.

La dimensione dell'area è di circa mq. 1.100; la superficie coperta del volume consentito non potrà superare i mq. 100 al lordo delle murature. L' altezza massima non potrà superare i m. 3,50.

Dovranno essere rispettate tutte le norme che la vigente legge impone per le strutture di tal tipo o destinazione.

Saranno ovviamente a carico del richiedente tutti gli oneri relativi per le opere previste e necessarie.”

L'intervento dovrà essere rispettoso delle caratteristiche ambientali e di quelle tipiche dell'edilizia rurale.

Nel caso siano imposte dalla normativa vigente fasce di sicurezza interessanti proprietà di terzi confinanti, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere preventivamente acquisito il formale assenso.

Art.37 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE - SETTORE PRODUTTIVO

Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

- 1) attività produttive esistenti da confermare;
- 2) attività produttive esistenti da bloccare;
- 3) attività produttive esistenti da trasferire;
- 4) attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. 11/87 approvata con D.G.R.V. n° 3690 in data 19.06.1992 e ss.mm.ii..

Attività esistenti da confermare e/o ampliare

Sono da considerarsi da confermare:

le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che non siano in contrasto con i requisiti di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione del PAT. Gli edifici qualora individuati nelle planimetrie del P.I. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

Modi di intervento

Gli ampliamenti concedibili devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività e comunque non superiore ai limiti di cui all'art. 10 delle NT del PAT.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, 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. 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 sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile. Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Trascorso tale periodo, possono trovar luogo attività simili o complementari, anche variando la destinazione d'uso, purché compatibili sotto l'aspetto ambientale con il territorio in cui ricadono e possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

Le attività censite ma prive di apposita scheda possono essere ampliate mediante la procedura dello Sportello Unico alle Attività Produttive ovvero attraverso una variante al P.I. nel rispetto e nei limiti di quanto indicato all'art. 10 e 11 delle NT del PAT

ELENCO ATTIVITA' ESISTENTI DA CONFERMARE

- Drink Service Italia srl, Via Madonna 50 – Commerciale/artigianale
- Carrozzeria Borgato Ivo Via Sant'Antonio Abate - artigianale
- Borile Tiziano, Via Argine Destro – Commerciale/artigianale (noleggio autobus)
- Sturaro Vincenzo, via Navegauro 4- vivaio

Attività esistenti da bloccare

Sono da considerarsi da bloccare:

- attività produttive ubicate in zone di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i requisiti di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.;

Modi di intervento

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

– conferma dell'attività insediata;

- interventi di cui alle lettere a) b) c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e la ristrutturazione - esclusa demolizione e ricostruzione -, a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico-sanitario, con un massimo di 100 mc. In tal caso valgono gli indici della zona in cui ricadono, relativamente alle distanze ed altezze.
- Possibilità di messa a norma degli impianti esistenti.

ELENCO ATTIVITA' ESISTENTI DA BLOCCARE

- Veneta snc, proprietà Massaro Bruno, Via San Camillo - Artigianale
- Favaro Autofficina, Via Garibaldi - artigianale
- Lorenzetto Loris, Via Candiana (L.R. 11/87) Artigianale
- Bergo Armando, Via dell' Assunta – artigianale
- Proprietà Bertipaglia Alessandro Via Candiana - Artigianale
- Carrozeria F.lli Tramarin, Via Argine Sinistro (L.R. 11/87) - Artigianale
- Griggio Gino, Via Ca' Erizzo – Artigianale
- Sartorato, Via Sant' Antonio Abate – Artigianale
- Borille, Via Sant' Antonio Abate – Artigianale/Edile
- Autofficina Bordin Pierluigi, Via Chiesa, - artigianale
- Canova Gianfranco, Via Paltana – Artigianale
- Canova Gino/Mirco, Via Argine Sinistro – Commerciale (prodotti per l'agricoltura)
- Vinicola Rio, Via Padova – Artigianale
- Proprietà Bertazzo Via Gorgo (L.R. 11/87) artigianale
- Proprietà Baraldo Luigi Via Brea (L.R. 11/87) artigianale

Attività esistenti da trasferire

Sono da considerarsi da trasferire:

- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative dichiarabili insalubri di 1^a e 2^a classe;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che siano fonte di emissioni inquinanti;
- tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano caratteristiche tipologico-costruttive contrastanti con l'edilizia al contorno;
- devono considerarsi da trasferire anche quelle attività che non risultino puntualmente individuate ma che abbiano i requisiti di cui sopra.

ELENCO ATTIVITA' ESISTENTI DA TRASFERIRE

- Industria Tessile Berto, Via Mazzini - Industriale
- Dell'Orco Giovanni (ex Macello – già chiuso) Via D'annunzio/via Gorgo - Artigianale
- Ex Rasi Via Dell' Assunta, (già traferita) artigianale
- Marcon Pietro, via chiesa – Artigianale

Modi di intervento

Tipo a) trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Tipo b) attraverso un PUA perequato volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 1,5 mc/mq. e di quanto previsto dal Repertorio Normative dove la perimetrazione nei casi non segnalati deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del PL.; la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire.

Interventi di risanamento e di riqualificazione.

Per le industrie o manifatture iscritte o riscontrabile con le caratteristiche di insalubrità per le quali è previsto il trasferimento o il blocco dell'attività, sarà possibile la permanenza nella zona abitata o in quella ove sono a condizione che a seguito dell'introduzione di nuovi metodi e/o particolari accorgimenti tecnici sia dimostrato che non reca alcun danno alla salute del vicinato (art. 216 RD 1265 e ss.mm.ii.).

Su domanda dell'interessato l'Amministrazione Comunale, a seguito delle necessarie verifiche tecniche, provvederà - se necessario con il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario - all' eliminazione della qualifica di "attività da trasferire o da bloccare".

Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano e/o agricolo come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano. Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

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 ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Quinte alberate

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate all'art. 23.4.4, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Norme particolari

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

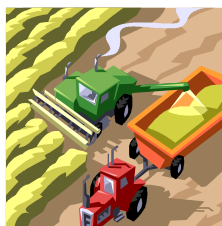
Nelle zone agricole dovranno di norma essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale, qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza, dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro in sintonia con l'ambiente con le seguenti prescrizioni:

- non dovranno né limitare né tantomeno compromettere l'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio, prescritte secondo la normativa;

ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda.

Art.38 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E” ZONE AGRICOLE**ZONA E RURALE****Finalità, contenuti ed efficacia del P.I. per il territorio agricolo**

Il presente Primo Piano degli Interventi è finalizzato, per quanto riguarda il territorio agricolo:

- ad aggiornare e individuare il sistema dei vincoli, della pianificazione territoriale e delle fasce di rispetto (allevamenti);
- a recepire e disciplinare le invariati di natura storico – monumentale – ambientale presenti,
- a disciplinare l'intera Zona agricola comunale: nuclei rurali, azioni di riqualificazione e riconversione, azioni di mitigazione ambientale, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, serre e vivai, rifiuti zootecnici, allevamenti;
- a definire una normativa di tutela per gli elementi vegetazionali di pregio e a fornire indicazioni per il potenziamento delle stesse anche con funzione di mitigazione e compensazione;
- a fornire indicazioni per l'edificazione in zona agricola ponendo particolare attenzione agli ambiti di maggior valenza ai quali attribuire tipologie edilizie congrue e in sintonia con il contesto rurale di appartenenza.

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola non più funzionali all'attività agricola sono disciplinati dal PI ai sensi dell'articolo 39.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) e d) (non ammettendo il cambio di destinazione d'uso) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Allevamenti zootecnici intensivi

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

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I.

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 e ss.mm.ii.). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, così come definiti all'articolo art.9 del PAT, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà

con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LR n.11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- la 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, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al prontuario di mitigazione ambientale;
- recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- una completa documentazione fotografica del sito;

In caso di interventi di nuova edificazione e/o ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale correlata con quanto previsto dalla VAS, così come indicato dal PAT, ed in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dello insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale;
- per gli allevamenti intensivi andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della invarianza della quantità di CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO₂ prodotta dovrà essere compensata da un idoneo polmone verde, considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO₂ e dunque un ettaro di bosco assorbe 5 tonnellate annue di CO₂.

Negli interventi di nuova edificazione andranno previste, nelle zone a maggiore esposizione al rumore, specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri di inquinamento dell'aria.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio con la normativa vigente prevista dal Piano di Assetto del territorio (PAT)

Territorio agricolo aperto

Territorio agricolo - ZTO E zone destinate all'attività agricola.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I. esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1 lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

In tale ambito il comuni promuove con la collaborazione delle associazioni di categoria la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale.

Prescrizioni

I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.

La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato a corredo del progetto.

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali;

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

In zona agricola, comprendendo in essa anche i nuclei di antica origine, è ammessa la realizzazione di modesti manufatti (superficie massima mq 25) realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e/o ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004. Per i modesti manufatti preesistenti e tra questi vanno considerati anche quelli non in legno, ma comunque rispondenti alle altre caratteristiche di cui all'art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04 (superficie massima di mq. 25) è ammesso il mantenimento previa attestazione della loro necessità in relazione all'attività agricola esistente attestata da specifica relazione agronomica.

Caratteristiche ed indicazioni per gli interventi edilizi

L'edificazione di case nelle zone agricole è concessa alle condizioni dell'art. 44 e 45 della legge regionale 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, che si ritengono qui integralmente riportati. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali.

Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un' apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Indicazioni per gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;
- prevedere l'esclusione di nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato.

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiali del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Devono essere salvaguardati i con visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

Allevamenti zootecnici non intensivi e strutture agricole produttive

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla LR n.11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a m 7,50 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;
- distanze:
 - minime dai confini di proprietà = 15 m (vedi PRG)
 - minime dagli edifici residenziali-aziendali = 30 m
 - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 50 m
 - minime dalle zone extra agricole = 50 m
 - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della strada e ss.mm.ii..

La distanza dalle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile pubblico e definita dalla delibera della G.R. 22 dicembre 1989 n° 7949 e ss.mm.ii. per gli allevamenti bovini ed avicunicoli ed in misura doppia per gli allevamenti suinicoli. Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse non superiore a 5.00 ml..

La distanza della fila esterna dai confine di proprietà non dovrà essere inferiore a 3.00 ml..

Destinazioni d'uso

Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla LR n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni culturali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

Attività agricola produttiva

Per le attività agricole produttive (strutture agricole produttive) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna; potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 m dal piano campagna;
- distanza minima tra edifici m 10,00 ove non in aderenza ad altro edificio preesistente;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;
- strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.
- L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Fabbricati non più Funzionali al Fondo Agricolo

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);

- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle Norme del PAT.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa degli articoli delle NTA del PAT relativamente al credito edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.

E' ammissibile il riconoscimento come casa d'abitazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per un volume massimo di 800 mc. Nel caso di volumi inferiori ai 400 mc, tali volumi potranno essere ricomposti, aggregandoli alla casa d'abitazione esistente. Nel caso di volume superiore agli 800 mc, il volume eccedente potrà dar luogo ad un credito edilizio.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

E' ammessa la ricomposizione, tramite ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in adiacenza all'edificio principale, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, nei limiti precisati dal PI e comunque nei limiti in precedenza indicati.

In caso di demolizione e ricostruzione, questa deve avvenire sul medesimo sedime del fabbricato precedente quindi fuori dalla fascia di rispetto stradale ove presente, considerando anche che la ricomposizione volumetrica di piccoli volumi deve avvenire in adiacenza al fabbricato principale (abitazione esistente) ovvero nelle immediate vicinanze.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.

Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR n.11/2004.

Quanto precede, raccolta e analisi delle schede, valutazione delle stesse con verifica dello stato e dei luoghi, spettanti all' Ufficio Tecnico comunale o a chi da questo incaricato, ha solo valore preparatorio, ricognitivo e di censimento degli annessi non più funzionali.

L'intervento di trasformazione dell'annesso sarà soggetto a Permesso di Costruire.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Serre e vivai

Le modalità costruttive per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla DGR. 329/2010 e ss.mm.ii.. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Attività agrituristica

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.

L'Amministrazione Comunale provvederà a formulare per il territorio agricolo compreso in zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico, un piano di promozione agrituristico ai sensi della L.R. n° 15/91 e ss.mm.ii. ai fini di prevedere e/o migliorare i servizi e le infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico con la promozione di itinerari e pubblicizzazione delle attività nel rispetto delle previsioni di P.R.G

Formazioni arboree lineari

L'abbattimento di alberi vivi con diametro maggiore di 25 cm. misurato all'altezza di 1.30 ml. da terra (circonferenza. maggiore di 75 cm.) deve essere preventivamente comunicato e autorizzato su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto;

Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione.

Esemplari vegetali

Appartengono a questa categoria tutti gli alberi con circonferenza del fusto misurato ad 1.30 ml. da terra, superiore ad 1.25 ml.; l'abbattimento e la potatura (dendrochirurgia) dovrà essere autorizzato dalla Giunta Municipale, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa; le piante tagliate o delle quali se ne è causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga, salvo per giustificati motivi fitosanitari.

ZONA "E"		
Indice di fabbricabilità fondiaria	Mc/mq	
Superficie minima del lotto	Mq.	
Rapporto di copertura	Mq/Mq	
Numero massimo dei piani	n.	2
Distanza minima dai confini	ml.	Non inferiore a mt 5.00
Distanza minima dalle strade	ml.	D.M. 14/68 N. 1404
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10 ml.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7.50 solo per le abitazioni
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 solo per abitazioni
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo		
Cortili chiusi		Esclusi
Cavedi		Esclusi

Distanza minima dalle strade

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404;

Distanza minima dai confini di proprietà

- per le abitazioni e gli annessi rustici (escluse le stalle): ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;
- per le stalle e concimaie: ml. 15.00.

Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica (escluse le stalle)

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;

- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00.

Distanza minima delle stalle e concimaie

- dalle abitazioni: ml. 30.00;
- dall'abitazione del conduttore del fondo: ml. 20.00 (stalle)
ml. 15.00 (concimaie).

Distanza minima dai limiti di zona

- per le abitazioni: ml. 5.00;
- per gli annessi rustici: ml. 10.00;
- per le stalle e concimaie: ml. 50.00.

Altezza massima

- per le abitazioni: ml. 7.50;
- per le stalle ed annessi rustici: ml. 7.50;
- per attrezzature agricole speciali: secondo le esigenze produttive, previo parere favorevole della Commissione Edilizia in merito, in particolare, alla valutazione dell'impatto ambientale;
- allevamenti intensivi:

l'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti dal DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii. e dal presente articolo.

La costruzione di allevamenti intensivi va verificata in ordine agli effetti prodotti sull'ambiente; a tal fine gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- a) relazione illustrativa del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione dei motivi della localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di ml. 500 e della direzione dei venti dominanti;
- d) misure per prevenire e comunque mitigare l'inquinamento entro i limiti previsti dalle leggi vigenti.

Qualora, in relazione alla consistenza dell'intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui ai punti precedenti, la C.E.C. ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche, gli stessi saranno chiesti dal Sindaco alla ditta richiedente.

Le vasche per gli impianti di acquacoltura, così come previste dal DGR 856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii., quando realizzate al di sotto del piano di campagna, dovranno avere una profondità massima di ml. 3.00.

Tali impianti sono subordinati alla presentazione di idoneo progetto che proponga coerenti e valide soluzioni alle problematiche: idrauliche, geologiche, biologiche ed ambientali. Vanno poi aggiunte opportune indagini di mercato, idonee a giustificare la sottrazione di superficie ad uso agricolo. Dovrà inoltre essere preventivamente documentata ed autorizzata la disponibilità di prelievo dell'acqua per l'uso dell'impianto con idonee caratteristiche.

Norme per l'edificazione di allevamenti intensivi**Indice di copertura**

- non superiore al 50% della superficie di pertinenza

Altezza

7.50 ml. in gronda, escluso impianti tecnologici.

Distanza dalle strade

- Come da D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e ss.mm.ii..

Distanza dai confini di proprietà

- Come dalla delibera della DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii.

Distanza dalle zone territoriali diverse dalla "E"

- Come dalla delibera della DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii..

Distanza dai fabbricati

- Come da delibera DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii..

Distanza delle concimaie dalle abitazioni

- Come da delibera DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii..

La distanza dalle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile pubblico e definita dalla delibera della DGR856 del 15/05/2012 e ss.mm.ii. per gli allevamenti bovini ed avicunicoli ed in misura doppia per gli allevamenti suinicoli. Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse non superiore a 5.00 ml.

La distanza della fila esterna dai confine di proprietà non dovrà essere inferiore a 3.00 ml..

Art.39 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F” ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE

Le zone F, così come indicate nelle planimetrie del PI sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero:

- F.1 aree per l'istruzione;
- F.2 aree per attrezzature di interesse comune;
- F.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- F.4 aree per parcheggi.

Aree per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti commerciali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi tra edifici.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

F1 aree per l'istruzione

- destinazione d'uso:
- asili nido;
- scuole materne;
- scuole elementari e medie dell'obbligo;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normativo e/o dalla legislazione vigente in materia, in particolare a quelli fissati dal Ministero dei LL.PP. con D.M. 21.03.70 e successive modificazioni;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte per il gioco e lo sport e per il resto a giardino.

F2 aree per attrezzature di interesse comune:

- destinazione d'uso:
- attrezzature religiose e di culto;
- culturali;
- sociali;
- sanitarie;
- amministrative;
- servizi tecnologici;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normative, dalle norme specifiche e dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche:
- ❖ nelle aree per servizi tecnologici sono ammesse le attrezzature e gli impianti a ciò destinati nel rispetto di specifiche normative Regionali e Statali;
- ❖ nell'area per stazione di rifornimento e servizio e consentita, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare; gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica ed il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.; l'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definiti dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali;
- ❖ Particolare attenzione per l'area di circa mq. 10.000 prevista di recente a sud della strada di attraversamento (via Madonna – via Navegauro), destinata alla realizzazione di un centro per anziani di interesse sovra comunale da poco approvato. Classificata nel PI come area F2/60, per tali area si prevedono le seguenti norme e/o prescrizioni: dimensione massima mq 9.999, anche

suddivisa in due comparti di cui uno di mq 7000 e l'altro di mq 2999 attuabili anche autonomamente; indice territoriale edificatorio: non viene indicato in quanto la volumetria possibile sarà definita da norme generali specifiche per interventi del genere; caratteristiche tecniche delle possibili volumetrie: a) distanza dai confini ed eventuali distacchi tra i vari edifici: come nelle zone C2; b) altezza massima dei volumi non superiore a m 10,00 (al netto delle strutture portanti) salvo deroghe autorizzate dal Consiglio Comunale; c) rispetto delle altre norme e prescrizioni previste per le zone C2; possibilità di collegamenti coperti e/o di contiguità tra le varie strutture in previsione di realizzo; modalità di attuazione: intervento diretto

F3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

destinazione d'uso:

- verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
- impianti sportivi: impianti, sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio del P attività fisica e sportiva in forma agonistica e non, compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normative e/o dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche: può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

F4 aree per parcheggi

- destinazione d'uso: parcheggi e spazi di sosta per i veicoli;
- parametri edificatori: quelli previsti dal repertorio normative e/o dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo;; i parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizione di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzati con manufatti di arredo.

Modi di intervento

Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta previa predisposizione di adeguati progetti. Fa eccezione l'intervento previsto e possibile in Fossaragna, destinato a Centro Parrocchiale e per un volume massimo di mc. 1.500, per il quale il progetto, da realizzare nel rispetto dei parametri previsti per le aree C1, dovrà avere anche l'approvazione del Consiglio Comunale.

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici del PI. (simboli e grafie) relative alle diverse attrezzature hanno valore indicative e possono essere variate in seguito ad approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di progetto edilizio delle nuove costruzioni e delle opere, ferme restando le quantità di legge stabilite per ogni attrezzatura o servizio.

PARTE QUINTA

Art 40 VINCOLI – FASCE O ZONE DI RISPETTO O TUTELA

VINCOLI MONUMENTALI - L. 1.6.39 N91089 E L.29.6.39 N91497

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storicoculturali.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D. Lgs. n.42/2004.

In tali zone e' vietata la costruzione di nuovi edifici e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Nell'esecuzione delle opere dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche degli edifici, sentito il parere preventivo della competente Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Si allega elenco edifici e aree vincolate ai sensi della Legge 1.6.39 n.1089 e della Legge 29.6.39 n.1497 e ss.mm.ii..

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004, ART. 142 – FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA

Ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

In ottemperanza, inoltre, al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e ss.mm.ii., e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G./P.I. sottopone a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua.

- il canale di Pontelongo;
- il canale Cagnola;
- il canale di Roncajette;
- la fossa Schilla.

e le loro relative sponde e rive per una fascia di ml. 150 dall'unghia arginale.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, qualsiasi modificazione degli immobili esistenti, ivi compreso l'assetto esterno degli edifici, nonché l'eventuale costruzione di nuovi edifici e/o manufatti, e soggetta ad autorizzazione.

Per quanto riguarda gli ambiti dei corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs n. 42/2004 art.142 di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Negli ambiti sottoposti a fasce di tutela ambientale, esterni alle ZTO B, C, D, F, vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Il PI viene integrato con il Prontuario della Qualità Ambientale e Mitigazione Ambientale per gli interventi in aree vincolate da seguire in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei.

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;

- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche

Per le sole aziende agricole esistenti alla data della adozione della presente normativa, con insediamenti produttivi agricoli ricadenti totalmente in zona di tutela ambientale sono previsti i seguenti limiti:

ANNESI RUSTICI fino ad una superficie massima coperta di mq. 300

EDIFICI RESIDENZIALI Ampliamenti fino ad un massimo di mc 600/800

L'ampliamento dovrà essere contiguo ad edifici preesistenti costituendo un unico aggregato, con tipologie e forme in armonia con la tradizionale edilizia rurale del posto. Per garantire la massima tutela dell'integrità del paesaggio e territorio agricolo, tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere la riqualificazione ambientale delle preesistenze e degli spazi circostanti, ponendo particolare cura ed attenzione alle tipologie e forme architettoniche.

Ambiti Naturalistici di livello regionale (vedi norme PAT)

Tali aree sono definite dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. Nelle Tavole del Pat e nelle Tavole del PI sono considerati Ambiti Naturalistici di livello regionale le fasce di 150 m. dagli argini dei canali Roncayette e Pontelongo, con esclusione delle zone classificate urbane.

In queste aree l'azione della Regione, Provincia e Comune è volta a garantire gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che dovranno definire le opportune misure per garantire la permanenza delle configurazioni tipiche del paesaggio (alberature di confine, terrazzamenti, stagni, sorgenti, trame arative, ecc.) e arricchimento dell'ambiente attraverso interventi che prevedano il rinforzo o la creazione di quinte arboree-arbustive autoctone lungo il perimetro delle zone coltivate, delle zone umide e dei corsi d'acqua al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta, tra l'altro, la ricostruzione di habitat residui per specie animali e vegetali tipiche del paesaggio agrario storico che l'assetto monocolturale tende a far scomparire.

Il PI con apposita norma dovrà prevedere inoltre opportune misure per il controllo e l'abbattimento dei tassi di inquinamento agricolo dovute alla emissione di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti di sintesi, favorendo con incentivi l'applicazione dell'agricoltura biologica e tradizionale. Si potranno infine predisporre interventi atti a consentire l'inserimento di attività turistico-ricreative compatibili con il rispetto dell'ambiente e delle attività agricole e zootecniche in atto (attività agrituristiche, attività di artigianato tradizionale di matrice agricola, formazione di percorsi ciclopedonali nell'ambiente rurale, musei della civiltà contadina, ecc.). I progetti relativi a singole opere od interventi pubblici o privati la cui realizzazione possa avere, per specifica natura, dimensioni o localizzazione, un impatto ambientale importante, sono soggetti alla valutazione di impatto ambientale ai sensi del punto "d" dell'art. 30 della L.R. 33/85. Fino all'approvazione della variante specifica al P.R.G. per l'edilizia esistente valgono le norme della Sottozona "E" di appartenenza e non è consentita nuova edificazione.

RISCHIO IDRAULICO

- Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.: aree a moderata pericolosità idrogeologica P1- art. 10 NTA del PAI; area fluviale (art. 17) con pericolosità idraulica molto elevata P4 – art. 15 NTA del PAI. In tali aree sono assentibili solo gli interventi compatibili con le Norme di attuazione del PAI.
- Aree a ristagno idrico o a deflusso difficoltoso: aree edificabili a condizione, in tali aree non è consentita la realizzazione di volumetrie al di sotto del piano campagna;

- Le aree soggette a dissesto idrogeologico in quanto oggetto di allagamento a seguito degli eventi alluvionali del 30 ottobre - 2 novembre, per le quali non è attualmente presente una corrispondente cartografia di perimetrazione della pericolosità idraulica/geologica, sono regolamentate ai sensi dell'Art. 7 delle Norme di Attuazione del Progetto di P.A.I. e si richiama inoltre quanto disposto dal parere 3/2011 del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino.

Si confermano le Prescrizioni e Vincoli di cui all'art.7.1 del PAT che allo scopo si richiamano: - per tali aree, già soggetta alle disposizioni di cui agli articoli 5.2 -7.1.1-7.1.2 e 7.2.1 delle NT del PAT, è prescritta la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica del corpo idrico.

FASCE E ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA

- Sono aree che costituiscono fasce di rispetto per i nastri stradali.
- Sono aree che costituiscono zone di tutela per i corsi d'acqua.
- Sono aree che costituiscono fasce di rispetto per i cimiteri.

Nelle aree che costituiscono fasce di rispetto per i nastri stradali e nelle aree che costituiscono zone di tutela per i corsi d'acqua non sono consentite nuove costruzioni.

Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori se già esistenti;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml 1.60.

Nelle Z.T.O. A, B, C, D, E ed F le aree indicate come fasce di rispetto per i nastri stradali, come fasce di rispetto dei corsi d'acqua e come zona di tutela per situazioni ambientali peculiari, concorrono alla determinazione del volume edificabile nei singoli isolati all'interno dei quali sono ricomprese per gli interventi urbanistici che riguardano aree consolidate e/o nuove aree già pianificate nel PRG prima dell'adozione del PAT, mentre nelle aree di nuova edificazione previste dal P.I. (e non presenti nel PRG) le zone di rispetto dei corsi d'acqua non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite perequazione. Qualora le distanze previste nelle tavole di P.I., al di fuori delle zone di espansione, non coincidano con quelle indicate dalle norme in vigore, va osservata la distanza maggiore.

Per gli edifici destinati ad abitazione, ricadenti in tali zone, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici;

Per tutti gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza cambio d'uso.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE –LEGGI SANITARIE – R.D. 1265/1934

1. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - R.D.1265/1934 e ss.mm.ii..
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-culturale (Edifici con valore storico ambientale esterni al Centro Storico), sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e cambio di destinazione d'uso.

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate a cimiteri futuri o all'ampliamento di cimiteri esistenti.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, di cui al testo unico della Legge Sanitaria 27.7.34 n°1265 e successive modificazioni, è ammessa anche la costruzione di chioschi per fiori ed arredi sacri.

Tali aree di rispetto cimiteriale non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

FASCE DI RISPETTO TECNOLOGICO/ELETTRODOTTI – D.M. 29/05/2008

- 1) Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008 e

ss.mm.ii.. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001 e ss.mm.ii., all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.

- 2) Il Comune richiede all'Ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.

AREE DI RISPETTO STRADALE

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.I. può indicare:

- a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;
- b) il presumibile tracciato proposto dal P.I., nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

Ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI

Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al P.I. nel rispetto dei criteri informativi del tracciato.

Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

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

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a P.U.A., la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del P.U.A..

Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate ai sensi del D.M. 1404/1968 e ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 “Codice della Strada”, D.P.R n° 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” e ss.mm.ii..

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I. sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

- a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,
- d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;
- e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.
Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad ml. 1 sul terreno costituite come previsto alla lettera precedente, e per quelle di altezza inferiore ad ml. 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm. 30 dal suolo.
- f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
- g) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a ml. 3.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e/o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è applicabile il principio della compensazione urbanistica e del credito edilizio ed è anche consentita la ricostruzione di uguale volume nelle zone finitime.

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal P.I. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 ed agli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/1992 e ss.mm.ii., senza che ciò costituisca variante al PI.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

RETE IDROGRAFICA DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI (L.R. 11/2004 ART. 41, LETTERA G)

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, fatte salve le aree urbanizzate (aree a urbanizzazione consolidata individuate dal PAT-Tav. 4b) e nelle aree a edificazione diffusa C1S/n individuate nel PI ove la fascia è ridotta a 10 m.

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e ss.mm.ii.:

- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua;
- 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.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti nei limiti di 800 mc;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di ml. 10, sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla – osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.

Le aree corrispondenti ai sedimenti dei corsi d'acqua "pubblici", come sopra indicato, compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi – P.U.A. – di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza;

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

AREE DI RISPETTO FLUVIALE - SERVITU' IDRAULICA R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904

1. Si applicano le disposizioni specifiche previste dei regolamenti di Polizia Idraulica vigenti di cui al R.D. 368/1904 e ss.mm.ii. per le opere di bonifica e al R.D. 523/1904 e ss.mm.ii. per le opere idrauliche.

2. Non sono consentite nuove edificazioni entro una fascia di 10 m dal piede dell'argine o dal ciglio (art 96 lettera f del RD 523/1904). Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4,00. in cui sono vietate, tra l'altro, "piantagioni e smovimenti del terreno".
3. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica.
4. Laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e risanamento conservativo, restauro) neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia richiesto un condono edilizio;

AREE PER SERVIZI CIMITERIALI

Aree disciplinate delle specifiche disposizioni di legge in materia; in tali aree sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di cimiteri e relative costruzioni per i servizi afferenti: obitori, impianti di cremazione, uffici, locali e servizi di pertinenza.

VERDE PRIVATO

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 4.

CENTRO ABITATO

Ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, all'interno del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

PARTE SESTA

Art 41 INTERVENTI SULL'ESISTENTE – RESIDENZA - GRADI DI TUTELA

Ad 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

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

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.

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

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

a) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione

s'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 ed ambientale.

GRADO DI PROTEZIONE 1 - RESTAURO FILOLOGICO *indicazioni generali*

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

In genere è ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica, e la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte e altre opere di difesa dell'aggregato, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede quindi la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denunciino la contemporaneità, secondo criteri filologici. Sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria,

- con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, quando legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati sistemati a orto o giardino;
 - g) possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi e' prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
 - l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
 - m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2.20; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Riguarda edifici con caratteri tipologici e strutturali significativi di una realtà generalmente non più attuale, ma che costituiscono una testimonianza significativa della storia civile e sociale dei luoghi su cui insistono.

Ne è prescritto il restauro avendo come riferimento l'art. 3 - lettera c – del DPR 380/01 e ss.mm.ii. che qui si riporta:

"Interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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 essi compatibili.

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."

GRADO DI PROTEZIONE 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione, come definiti dal 1° comma dell'art. 3, lettera d), del DPR 380/01 e ss.mm.ii, sono "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente." Possono essere di vario tipo.

La ristrutturazione parziale di tipo A riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti.

In funzione dei valori e dei caratteri degli edifici si distingue pertanto un tipo di ristrutturazione parziale che, in tutti i casi in cui ne è prevista l'applicazione, prevede:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché, se esistente, dell'intero apparato decorativo;
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno; potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti finestrate atte a realizzare un sistema di simmetria incompiuto; potranno essere realizzate limitate nuove aperture nella copertura per ragioni igienico sanitarie;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici, ai garage o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare o suddividere unità abitative per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione. Possibilità, quindi, di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di realizzare modeste aperture nei sottotetti, nonché modesti terrazzini in falda atti ad accogliere impianti tecnologici che non devono emergere dalla linea di falda ed in ogni caso non essere visibili;
- j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce;
- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2.20; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo;
- è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esterne e interne; l'intervento dovrà dare luogo a un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano del centro storico.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) maggior conservazione possibile e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno. Potranno essere realizzate nuove aperture atte a definire un sistema di simmetria incompiuto. Potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti cieche per ragioni igienico-sanitarie. Potranno essere realizzate nuove aperture nella copertura per ragioni

- igienico-sanitarie. Dovranno essere conservate e ripristinate le aperture originarie a livello stradale. Le aperture dei negozi, se esistenti, dovranno essere riportate a caratteri congrui all'insieme edilizio in cui sono inserite. Le nuove aperture dei negozi, dovranno a loro volta avere forme e dimensioni congrue all'insieme edilizia in cui sono inserite.
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
 - e) possibilità di aggregare o suddividere unità abitative per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione. Possibilità, quindi, di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
 - f) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
 - g) possibilità di inserire scale e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - i) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
 - j) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce;
 - k) possibilità di realizzare modeste aperture nei sottotetti, nonché modesti terrazzini in falda atti ad accogliere impianti tecnologici che non devono emergere dalla linea di falda ed in ogni caso non essere visibili;
 - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m1.2.20; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo;
- è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

integrazioni e descrizioni di elementi legati a strutture vincolate - demolizione e ricostruzione

Trattasi di elementi edilizi o parti di complessi edilizi privi di valori storico-ambientali tali da giustificare la conservazione, o di situazioni originariamente valide ma oggi irrimediabilmente compromesse, sia per gli effetti negativi dal punto di vista igienico-sanitario, sia per l'obsolescenza funzionale di tipologie irrecuperabili al moderno modo di abitare.

La ricostruzione, se non diversamente indicata nelle tavole di progetto, dovrà essere realizzata sulla stessa area di sedime e con la stessa volumetria dell'edificio preesistente.

Se nelle tavole di progetto è individuata la sagoma limite con volumetria prefissata a questa ci si dovrà attenere.

La ricostruzione dovrà essere adeguata all'ambiente escludendo rifacimenti in stile.

- DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda edifici o manufatti di epoca recente dei quali è opportuna la demolizione senza ricostruzione per il recupero della morfologia degli aggregati urbani su cui insistono.

Trattasi anche di edifici o manufatti di cui necessita la demolizione per realizzare opere di allargamento stradale.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, indicate nelle tavole di P.I. è condizione inderogabile per il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi nelle proprietà che le includono.

- ADEGUAMENTO AMBIENTALE

Riguarda edifici privi di carattere storico-ambientale per i quali viene esclusa la demolizione.

L'eventuale demolizione potrebbe, infatti, compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini e alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

Nel contempo gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici contermini e debbono quindi essere ad essi relazionati con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.

E' ammessa la ristrutturazione interna totale degli edifici in oggetto.

Gli interventi sull'involucro esterno dovranno essere tali da ricondurre l'edificio a un armonico inserimento nel contesto dell'aggregato urbano su cui insiste.

ART. 42 VILLE VENETE E AREE DI PERTINENZA DA TUTELARE

Il P.I. individua le Ville Venete, per le quali gli interventi sono regolati in base al grado di tutela di cui al paragrafo precedente, e le relative aree di pertinenza scoperta da tutelare.

Entro tali aree, come previsto dal PAT:

- sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni;
- potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

ART. 43 CONTESTI FIGURATIVI E AMBITI DI PERTINENZA

Il P.I. individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 26 delle N.T del P.T.C.P., i contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e Ville Venete.

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.

All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

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

All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.

Non è possibile installare nuova cartellonistica pubblicitaria, deve essere eliminata la cartellonistica pubblicitaria esistente.

E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.

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

All'interno 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;

All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Art 44 VERDE PUBBLICO E PRIVATO***Filari ad alto fusto***

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

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 a spazio comunale.

Essenze arboree consigliate: Specie caducifoglie:

(acero campestre)	Acer campestre
(ippocastano comune)	Aesculus hippocastanum
(ippocastano rosso)	Aesculus Carnea
(acero opalo)	Acer opalus
(acero di monte)	Acer pseudoplatanus
(ontano)	Alnus glutinosa
(acero riccio)	Acer platanoides
(biancospino)	Crataegus Oxyacantha
(carpino)	Carpinus betulus
(bagolaro)	Celtis australis
(albero di Giuda)	Cercis siliquastrum
(faggio)	Fagus sylvatica
(frassino maggiore)	Fraxinus excelsior
(orniello)	Fraxinus ornus
(gelso bianco)	Morus alba
(pioppo bianco)	Populus alba
(pioppo nero)	Populus nigra
(pioppo cipressino)	Populus nigra Var Italica
(ciliegio)	Prunus avium
(farnia)	Quercus robur
(salice francese)	Salix triada
(salice caprino)	Salix caprea
(salice bianco)	Salix Alba
(tiglio)	Tilia specie varie
(olmo)	Ulmus minor

Specie sempreverdi:

(bosso)	Buxus sempervirens
(cedro)	Cedrus atlantica
(magnolia)	Magnolia grandiflora
(tasso)	Taxus baccata
(ligustro)	Ligustrum Sinensis

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 ed arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

PARTE SETTIMA**Art 45 PRESCRIZIONI DEL CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE-EUGANEO**

In ottemperanza alle prescrizioni del Parere del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo del 27.06.2012 prot. 6075 sulla VCI del PI si considerano parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche Operative del PI, le norme tecniche del Piano delle Acque alle quali si rinvia.

Art 46 PRESCRIZIONI DEL CONSORZIO DI BONIFICA BACCHIGLIONE

In ottemperanza al parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione del 02.07.2012 prot. 2012 sulla VCI del PI si richiamano quali parti integranti delle presenti Norme Tecniche Operative i pareri (e relative prescrizioni) espressi dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione con nota del 19.06.2008 (relativa al documento preliminare), con nota del 18.12.2008 prot. 12211 relativa al VCI del PAT e con nota del 11.06.2011 prot. 3998 relativa al Piano delle Acque.

Inoltre si prevede che gli interventi di urbanizzazione, previsti dallo strumento in esame e ricadenti in zone a sofferenza idraulica, potranno essere realizzati a patto che si dimostri il contributo del singolo intervento, alla risoluzione in quota parte della criticità evidenziata dal Piano delle Acque.

Art 47 PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE DI PADOVA

In ottemperanza al parere del Genio Civile di Padova del 11.07.2012 prot. 319965 sulla VCI del PI alcune prescrizioni sono state inserite all'interno di specifici articoli che precedono (art. 42-Vincoli, ai paragrafi "Rischio Idraulico" e "Fasce o Zone di rispetto e di tutela: Aree di rispetto fluviale. Servitù Idraulica"), altre si riportano di seguito quali parti integranti delle presenti Norme Tecniche Operative:

- adottare tutte le misure di mitigazione individuate nello studio di compatibilità idraulica in esame. In particolare laddove allo stato attuale sussistono condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
- in tutti i casi in cui sia possibile si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno pertanto predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.
- È vietato la realizzazione di nuove tombature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115 comma 1, D. lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- La continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.
- Dovrà essere assicurato che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate preliminarmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute.

Art 48 PIANO DI ILLUMINAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO - PCIL

In ottemperanza all'art. 5 comma 1 lettera a) della L.R. n. 17/2009, il Comune di Bovolenta ha provveduto ad approvare, con DCC n. 17 del 21/06/2016, il Piano per il contenimento dell'Inquinamento luminoso che regola gli interventi di illuminazione pubblica e privata con lo scopo di ridurre

l'inquinamento luminoso, promuovere il risparmio energetico e definire le priorità degli interventi per la manutenzione e sistemazione della rete di illuminazione pubblica.

Il piano per il contenimento dell'inquinamento luminoso – PCIL - al quale si rimanda - va considerato parte integrante delle presenti norme.