

MONTORSO VICENTINO

P.R.C. - P.I.

Piano degli Interventi
seconda fase
(art. 17, L.r. 11/2004)



N T O

2012

NORME TECNICHE OPERATIVE

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ADOTTATO IN DATA

CON DELIBERA N°

IL PROGETTISTA **Fernando Lucato, urbanista**

APPROVATO IN DATA

CON DELIBERA N°

AUA
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza
Tel 0444.535860 Fax 0444.535860 info@auaproject.com

Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Primo P.I.

approvato con DCC n. 42 del 12.12.2011

Seconda fase PI

adozione

Articolo 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PI

1. Il Piano degli Interventi trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:
 - alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
 - a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
 - ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..
4. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 3, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
5. L'approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Articolo 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PI

1. Sono elementi costruttivi del PI, oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

TAV. 13.1 – PI Intero territorio comunale;

TAV. 13.3 – PI Zone significative Capoluogo, frazione di Ponte Cocco, zona Industriale

Elab. 15.1 – PI Beni culturali e ambientali in zona agricola;

- Edifici di valore ambientale;

- Edifici o aree con tipo di intervento codificato (dalla scheda n°2 alla scheda n°488)

Elab. 15.2 - P.I Beni culturali e ambientali in zona agricola;

- Edifici di valore ambientale

- Edifici o aree con tipo di intervento codificato (dalla scheda n°503 alla n°985)

Elab. 15.3 Disciplina puntuale delle contrade: Darramara, Motti, via Trieste, via Pantiere, via Valverde, via Tadiotti, via Tovi nord, via Tovi sud;

Elab. 15.3a **Ambiti di edificazione diffusa**

Elab. 15.4 Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Elab. 15.5 Opere incongrue

Elab. 15.6 Registro dei crediti edilizi

Elab. 15.7 **Schede zona A**

Elab. 15.8 **Attività produttive fuori zona**

Norme Tecniche Operative

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

2. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.

4. Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrittivi fatto salvo quanto precisato al punto 2.

5. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000/ 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

6. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

7. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

8. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

Articolo 3 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I.

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PATI, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PATI.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T.I. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;
- b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;
- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità considerati nella VAS;
- d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Articolo 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) interventi diretti;
- b) piani urbanistici attuativi.

2. L'indice di edificabilità, fondiario o territoriale, indicato dal PI per le diverse ZTO, si intende come indice massimo realizzabile anche tramite più interventi successivi.

3. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendenti anche aree non contigue.

4. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano descritte le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate. La verifica del livello delle opere di urbanizzazioni esistenti spetta al Funzionario Comunale incaricato del procedimento.

5. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

6. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete: nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fidejussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.

Articolo 5 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Gli interventi diretti che comportano un significativo incremento del carico urbanistico sono ammessi solo se esistono le opere di urbanizzazione primarie e secondarie (eventualmente monetizzate); in assenza parziale di opere di urbanizzazione primarie, l'intervento sarà subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie (eventuali polizze fidejussorie) per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La verifica dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione spetterà al Funzionario comunale responsabile del procedimento.

2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione per le zone A.

3. Negli ambiti di "progettazione unitaria" indicati dal P.I., il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi edifici è subordinato all'approvazione preliminare di un progetto unitario, esteso all'intero ambito, comprendente il completamento delle opere di urbanizzazione e l'impegno sottoscritto dagli interessati, alla loro realizzazione. **Per gli altri aspetti l'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.**

Articolo 6 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi, fatti salvi gli interventi diretti di cui al precedente art. 5.

2. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e

rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti della tavola 4 del PATI) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

Articolo 7 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NT del PATI e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:

- a) prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- b) prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

3. Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

4. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (artt. 38 e seguenti del PATI) e compensazione (anche se in ambito rurale).

Articolo 8 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

1. Contenuto ed elaborati

1.1 I contenuti degli piani urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio.

1.2 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;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

2. Criteri di progettazione: sono riportati nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

2.1 - La composizione urbanistica deve valorizzare le componenti significative dell'ambiente e del paesaggio ed integrarsi armoniosamente con le preesistenze coerentemente con le disposizioni contenute nelle tavv. del P.I., prevedendo:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planovolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

2.2 Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a m 5,5 in conformità al DM 5/11/2001; i marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore ai m 1,50 e non vi deve essere alcun ostacolo su detta misura quali lampioni di illuminazione, panchine ecc...Si richiama il rispetto della normativa vigente sulle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

2.3 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 m 12 per le zone residenziali e m 20 per le zone commerciali, artigianali, industriali.

2.4 Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza: in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

2.5 Ogni tipo di strada, privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato: le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo; l'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

2.6 Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

2.7 I passaggi ciclo - pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50, devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

2.8 Le zone verdi pubbliche o di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune. I manufatti riguardanti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e disposti in modo da risultare correttamente inseriti nell'ambiente evitando, per quanto possibile, il frazionamento degli spazi scoperti. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune.

3. Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o in quelle comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi, ecc. ...) ricadenti all'interno dell'area d'intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella eventualmente indicata dal PI, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

4. Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standard di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, provvedendo in tal caso ad acquisire, col ricavato della cessione di esse che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, altre aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal PI a standard corrispondenti.

5. Le destinazioni specifiche delle singole sottozone F1, F2, F3, F4, di cui all'art. 31 delle presenti norme, possono essere tra di loro scambiate con deliberazioni del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PI, purché ciò avvenga nel rispetto delle quantità previste dal Piano.

Articolo 9 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il Piano degli Interventi può individuare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Nell'ambito di tali zone, il Piano degli Interventi può individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un PUA: in assenza di questo, sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28.1.1977 n°10.

3. Per le aree e gli immobili non assoggettati a PUA e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del PI.

Articolo 10 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti indicati nelle tavole del PI e le relative convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.

2. Nei confronti degli piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri (e relative definizioni) edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti se urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino un incremento nella dotazione di standards).

3. Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione) o nel caso dei vecchi piani urbanistici attuativi, non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione qualora sia presentata istanza di permesso di costruire entro il termine di tre anni dall'approvazione del primo Piano degli Interventi. Trascorso tale termine si applica la disciplina di zona.

4. È altresì ammesso, previa variante al PUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I. nei limiti di cui al precedente art. 3: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.

5. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso, **fatte salve le eventuali indicazioni puntuali stabilite dal P.I.**

6. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

Articolo 11 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1. La disciplina urbanistica regola l'uso del territorio, ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente.

Articolo 12 - DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 e art. 28 delle NT del PATI, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

1. FUNZIONE: RESIDENZA (1 abitante teorico equivale a 170 mc ai sensi dell'art. 28 delle NT del PATI)							
a) istruzioni		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	Primari	secondari
0,0	4,0	0,0	4,0	6,0	12,0	4,0*	0,0
* superficie netta degli stalli comunque non inferiore a 3,5mq/ab. Potrà essere variata la ripartizione tra le diverse voci, fatta salva la dotazione complessiva. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone							

2. FUNZIONE: PRODUTTIVA - ARTIGIANALE – INDUSTRIALE (art. 28 delle NT del PAT)			
parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
primari	secondari	primari	secondario
10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f.	0,0	Solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f. (solo in caso di PUA e se espressamente previsto dal PI)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone			

3. FUNZIONE: COMMERCIALE (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR15/04 , si applica la tabella n. 4)				
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Vicinato e medie strutture	LR 15/2004 - Art.16		0,0	Fino alla concorrenza di 1,0mq di superficie lorda di pavimento
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Altre tipologie	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

4. FUNZIONE: TERZIARIO - DIREZIONALE -TURISTICO - RICETTIVO				
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0,0	5mq/100mc
Turistico – ricettivo (all'aperto)	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

2. Modalità di conferimento delle aree e delle opere della dotazione urbana

2.1 **Intervento edilizio diretto:**

- residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- commerciale e turistico-ricettivo: dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard potrà essere concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o fosse dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300m dall'accesso principale dell'attività prevista.
- produttivo, direzionale e altre funzioni: di norma dovranno essere conferiti almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari. La monetizzazione degli standard primari potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o fosse dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300m dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al precedente punto 2.1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicati nelle tavole del PI come dotazione di piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F), del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

2.2 **Piano Urbanistico Attuativo:**

- standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali delle quali dovrà essere fornita adeguata motivazione nella relazione del PUA;
- standard secondari: di norma dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni del PI; potranno essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione.

2.3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

Articolo 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

ZONE A - parti interessate da agglomerati urbani o fabbricati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONA B - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, con funzione prevalentemente residenziale

ZONE C - parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate con funzione prevalentemente residenziale;

ZONE D - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso;

ZONE E - parti destinate a zone agricole;

ZONE F - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Articolo 14 - ZONE RESIDENZIALI

1. Le ZTO A, B e C sono prevalentemente destinate alla residenza; in esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- o esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 400 mq purché nel rispetto dei criteri di programmazione comunale di cui all'art. 14 della L.R. 15/04
- o studi professionali o commerciali;
- o magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o interrati;
- o laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- o autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché ne sia garantito un accesso idoneo;
- o alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar caffè;
- o banche;
- o cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

2. Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

4. Per ogni nuovo fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc, disposti in appositi spazi ricavati all'aperto o entro i fabbricati medesimi, secondo la vigente legislazione.

5. Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura di mq 100 per ogni 100 mq di superficie lorda destinata a dette attività; in alternativa, limitatamente alla realizzazione di nuove superfici commerciali in fabbricati esistenti alla data del 31.12.2005, è ammessa la monetizzazione della superficie a parcheggio fino ad un massimo di 100 mq: è comunque fatta salva la possibilità di ampliamento fino al 20% della superficie commerciale esistente al 31.12.2005 con monetizzazione delle superfici a parcheggio.

Articolo 15 - ZONA A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

1. Gli agglomerati individuati con apposita simbologia nelle tavole del PI sono identificati come centri storici.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quelle consentite al precedente art. 14;

3. INTERVENTI AMMESSI

3.1 Nell'ambito delle zone A gli interventi urbanistico - edilizi devono realizzarsi a mezzo di piani urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica come indicato dal P.I. o, eventualmente, secondo quanto indicato puntualmente dallo stesso PI in funzione della classificazione operata ai sensi del successivo punto 4; **sono altresì ammessi gli interventi edilizi, in attuazione diretta del PI, nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegato 15.7 – Schede zona A”- che risultano prevalenti nei confronti di precedenti previsioni relative ai medesimi immobili (schede nn.: 16, 51, 47, 71, 97, 99, 131)**

3.2 E' fatta salva la possibilità di realizzare interrati su tutti gli edifici con grado inferiore al restauro oltre alle autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della L122/89;

~~3.3 In assenza di piano urbanistico attuativo, fatte salve diverse indicazioni puntuali, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia parziale come definita dall'art. 16. **Negli edifici soggetti a**~~

restauro è esclusa la possibilità di realizzare nuovi volumi accessori interrati o autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della L122/89, sottostanti la sagoma dell'edificio stesso, per i quali sia esclusa la demolizione e ricostruzione

4. Grado di tutela del fabbricato

A ciascun fabbricato, o sua porzione, individuato dal PUA o dal PI è assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica: l'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare coerente al grado di tutela attribuito come di seguito definito.

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenti legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

5. Parchi, giardini, aree verdi in genere.

In essi è fatto obbligo di conservare sia le essenze sia i tappeti erbosi esistenti.

I progetti e gli studi relativi ai fabbricati devono essere estesi ai parchi, giardini e alle altre aree scoperte di pertinenza e devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Articolo 16 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI ÀGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 15, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.

1. Gli edifici, le loro aggregazioni e i manufatti individuati con apposita simbologia nelle tavole del PI sono provvisti di caratteri di valore storico, artistico, ambientale o di cultura materiale.

2. In tali manufatti e nelle relative aree di pertinenza diretta sono ammessi i soli interventi previsti dalle schede specifiche di cui all'allegata tav. n° 15 de l P.I.

3. Destinazioni d'uso di progetto

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede progettuali di cui all'allegata tav. n° 15 hanno carattere orientativo. Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso comunque ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

4. Nelle aree di pertinenza diretta dell'edificato, allo stesso funzionalmente collegate, come perimetrare nelle schede di cui al citati allegati tav. n° 15.1 e 15.2 è fatto divieto di modificare la morfologia dei luoghi e delle alberature, se non previa approvazione di un apposito progetto di restauro delle superfici scoperte, redatto con la finalità di ricomporre il carattere originario dei luoghi.

5. I manufatti e gli elementi provvisti di pregio architettonico presenti nelle aree di pertinenza e in genere nel territorio, identificati o meno nelle schede di cui alle tav. n° 15 devono essere conservati e, se necessario restaurati. Ogni intervento in tali edifici deve essere comunque preceduto da apposita indagine eseguita come prescritto all'articolo 10, punto B. 2 del Regolamento Edilizio.

6. Sono fatte salve le competenze delle Soprintendenze ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e della Provincia ai sensi della Legge 8.3.1985 n° 431.

Gli interventi previsti negli edifici come sopra identificati sono così definiti:

7. Prima della revisione e aggiornamento delle schede puntuali di intervento di cui agli allegati 15.1 e 15.2 uniformando i gradi di tutela e gli interventi conseguenti alle indicazioni del precedente art. 15, continuano ad applicarsi le seguenti modalità di intervento:

A) RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'intervento di risanamento conservativo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie utile originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto, eseguita ai sensi dell'art.10 B.2 del R.E.

Nell'intervento di risanamento conservativo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio deve essere ottenuto con tecniche e materiali che, in modo non mimetico, rispettino le caratteristiche formali e materiali dell'esistente, con il mantenimento assoluto delle aperture, dei solai e delle linee di gronda esistenti.

B) RESTAURO FILOLOGICO

L'intervento di restauro filologico è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalla esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciuti tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto, eseguita ai sensi dell'art. 10. B.2 del R.E.

E' fatto d'obbligo del rispetto delle aperture e delle linee di gronda esistenti, con possibilità di riapertura di forature ora tamponate e di ricreare un assetto planimetrico diverso dall'attuale, purché riconducibile ad una situazione omogenea preesistente, comprovata dall'analisi di cui al comma precedente.

Il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio devono essere ottenuti mediante l'uso di materiali e tecnologie analoghi a quelle riconosciute nelle parti superstiti dell'assetto omogeneo testimoniato, usati in modo non mimetico.

C) RESTAURO PROPOSITIVO

L'intervento di restauro propositivo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto, eseguita ai sensi dell'art. 10 B.2 del R.E.

Nel restauro propositivo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio possono essere ottenuti, oltre che con i modi di cui al precedente punto B), anche con tecniche e materiali difforni dagli originali attualmente presenti, purché nel rispetto delle linee di gronda e delle aperture esistenti, e purché venga conservato l'aspetto formale definito allo stato di fatto degli elementi e delle parti riconosciute provviste di caratteri.

D) RISTRUTTURAZIONE

In conformità all'art. 31 della Legge 5.8.78 n° 457 sono tali gli interventi 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.

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

Gli interventi sono sottoposti, in relazione ai caratteri riconosciuti nei singoli edifici, alle seguenti limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle Tavole di progetto di cui agli allegati n° 15.1 e 15.2 dai numeri seguenti:

- D.1) Con la ristrutturazione di tipo "1" è ammessa la riorganizzazione della distribuzione interna e l'adeguamento igienico dell'altezza dei vani, nel rispetto del volume, delle forature e della superficie utile dell'esistente.
- D.2) Con la ristrutturazione di tipo "2" è ammessa la riorganizzazione spaziale complessiva, nei limiti del volume e della superficie utile esistente.
- D.3) Con la ristrutturazione di tipo "3" oltre agli interventi propri della ristrutturazione tipo "2" è ammessa la possibilità di sopraelevazione di un piano, con corrispondente incremento di volume e superficie utile.
- D.4) Con la ristrutturazione di tipo "4" oltre agli interventi previsti dalla ristrutturazione tipo "2" è ammessa la possibilità di un ampliamento dell'edificio nei limiti dell'area segnata appositamente sulla scheda di cui alle allegate Tav. n° 15, con corrispondente incremento di volume e superficie utile.

Articolo 17 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Tali zone sono identificate con apposito simbolo nelle planimetrie di tav. n°13.1 e di tav. n°13. 3.1.

2. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site fuori del centro storico, attuabili con l'intervento diretto ricorrendo i presupposti di cui al precedente art. 5, nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti per ciascuna zona.

3.1 ZONA B 1 SEMINTENSIVA

- Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati o in linea);
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,5 mq/mq;
- Superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
- Altezza massima (H): ml. 9,50;
- Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
- Distanza minima dai confini (Dc): 1 /2 H con un minimo di m. 5;
- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- Distanza minima dal ciglio stradale: è ammessa la costruzione in allineamento ai fabbricati preesistenti;
- In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.

Nelle zone B1/1 e B1/2 non viene conferita capacità edificatoria alla fascia di 20m dal ciglio del torrente Rodegotto

3.2 Zona B 2 ESTENSIVA

- Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati);
- Indici di utilizzazione fondiaria massima (If): 0,35 mq/mq;
- Superficie coperta massima (Sc): 25% dell'area del lotto;
- Altezza massima (H): ml 6,60;
- Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- Distanza minima dai confini (Dc): 1 /2 H con un minimo di m.5;
- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00. qualora su lotti fintimi esistano edifici è ammessa la costruzione in allineamento ad essi;
- In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.

3.3 Zona B3 CON SCHEMA ORGANIZZATIVO

- **Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati);**
- **massima superficie utile realizzabile: come riportato negli schemi allegati;**
- **altezza massima dell'edificio: come riportato negli schemi allegati;**
- **Superficie coperta massima (Sc): 35% dell'area del lotto;**
- **Distanza minima dai confini (Dc): 1 /2 H con un minimo di m 5, salvo accordo tra confinanti;**
- **Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10;**
- **Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00. qualora su lotti fintimi esistano edifici è ammessa la costruzione in allineamento ad essi;**

RAPPORTO CON LO SCHEMA ORGANIZZATIVO

- **Ambito schema organizzativo: corrisponde alla delimitazione della ZTO B3.**
- **Ambito unitario di intervento: indica l'ambito assoggettato a progetto unitario, realizzabile in più stralci.**

- **Ambito nuova edificazione:** indica il sedime preferenziale entro il quale localizzare la volumetria prevista, nonchè l'orientamento prevalente anche per quanto riguarda il colmo di copertura parallelo al fronte di maggior lunghezza; è ammessa la variazione dell'area di sedime, nel rispetto dei distacchi e delle distanze di zona, a condizione che almeno il 50% della superficie coperta del costruendo edificio ricada sul sedime previsto dallo schema.
 - **Accessi:** rappresenta la localizzazione preferenziale dell'accesso carraio; eventuali variazioni dovranno essere puntualmente descritte ed accettate dal Comune.
 - **Verde privato:** rappresenta la porzione da conservare ad orto o giardino, anche alberato, riducendo la pavimentazione ai vialetti pedonali.
 - **Parcheggi:** rappresenta la localizzazione preferenziale delle aree di sosta private.
 - **Mitigazioni:** ove indicato dovrà essere realizzata idonea mascheratura vegetale con preferenza con alberi da frutto con l'obiettivo primario di integrare l'edificio nel paesaggio; al tal fine potranno essere autorizzate dal Comune idonee architetture di terra (dossi inerbiti, arginature perimetrali e simili) previa documentazione del loro impatto (simulato) sul paesaggio circostante.
 - **DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**
 - o **Parcheggi pubblici:** indica la localizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, qualora ne sia prescritta la realizzazione.
 - o **Verde pubblico:** indica la localizzazione dell'area verde pubblico o di uso pubblico, qualora ne sia prescritta la realizzazione.
 - o **Percorsi ciclopedonali:** indica la localizzazione del percorso ciclopedonale pubblico, qualora ne sia prescritta la realizzazione.
 - o **Viabilità:** precisa l'intervento di potenziamento della viabilità.
- Qualora nella scheda siano previste le dotazioni sopra descritte, il rilascio del titolo edilizio, è subordinato all'impegno per la loro realizzazione, il cui valore eccedente gli oneri di legge, potrà essere scomputato dagli oneri perequativi integrativi stabiliti dal Consiglio Comunale. In sede di progettazione esecutiva, sono ammessi gli scostamenti planimetrici conseguenti all'approfondimento progettuale.
- Interventi diversi rispetto a quanto riportato nello schema organizzativo, pur nel rispetto del dimensionamento complessivo, potranno essere previsti tramite PUA.
 - Per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina generale di zona.

Prescrizioni particolari:

- B3 n. 1** L'intervento edilizio è subordinato alla sistemazione della viabilità esistente (via Rio) e al risanamento del muro arginale della Roggia, i cui costi saranno ripartiti proporzionalmente al volume attribuito alle proprietà ricadenti nella B3/1.

B3 n. 1 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda scala 1: 1000

Ambito schema organizzativo

Organizzazione intervento

- Superficie fondiaria
- Ambito unitario intervento
- Ambito nuova edificazione
- Viabilità - allargamento
- Parcheggi
- Parcheggi pubblici
- Verde Pubblico
- Verde Privato
- Mitigazioni
- Percorsi ciclopedonali
- Accessi



B3 n. 2 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda scala 1: 1000

Ambito schema organizzativo


Organizzazione intervento

- Superficie fondiaria
- Ambito unitario intervento
- Ambito nuova edificazione
- Viabilità - allargamento
- Parcheggi
- Parcheggi pubblici
- Verde Pubblico
- Verde Privato
- Mitigazioni
- Percorsi ciclopedonali
- Accessi



B3 n. 3 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda scala 1: 1000

 Ambito schema organizzativo


Organizzazione intervento

-  Superficie fondiaria
-  Ambito unitario intervento
-  Ambito nuova edificazione
-  Viabilità - allargamento
-  Parcheggi
-  Parcheggi pubblici
-  Verde Pubblico
-  Verde Privato
-  Mitigazioni
-  Percorsi ciclopedonali
-  Accessi



B3 n. 4 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda scala 1: 1000

 Ambito schema organizzativo


Organizzazione intervento

-  Superficie fondiaria
-  Ambito unitario intervento
-  Ambito nuova edificazione
-  Viabilità - allargamento
-  Parcheggi
-  Parcheggi pubblici
-  Verde Pubblico
-  Verde Privato
-  Mitigazioni
-  Percorsi ciclopedonali
-  Accessi



B3 n. 3 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda *scala 1: 1000*

 Ambito schema organizzativo


Organizzazione intervento

-  Superficie fondiaria
-  Ambito unitario intervento
-  Ambito nuova edificazione
-  Viabilità - allargamento
-  Parcheggi
-  Parcheggi pubblici
-  Verde Pubblico
-  Verde Privato
-  Mitigazioni
-  Percorsi ciclopedonali
-  Accessi



B3 n. 4 - SCHEMA ORGANIZZATIVO

Legenda *scala 1: 1000*

 Ambito schema organizzativo

Organizzazione intervento

-  Superficie fondiaria
-  Ambito unitario intervento
-  Ambito nuova edificazione
-  Viabilità - allargamento
-  Parcheggi
-  Parcheggi pubblici
-  Verde Pubblico
-  Verde Privato
-  Mitigazioni
-  Percorsi ciclopedonali
-  Accessi



Articolo 18 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Comprende zone preminentemente residenziali di nuova espansione.
2. L'edificazione è subordinata alla approvazione di piano urbanistico attuativo e alla stipula della relativa convenzione, nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti per ciascuna zona.

3. ZONA C 2 ESTENSIVA

- Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato o a schiera;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq/mq;
- Superficie coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
- Altezza massima (H): ml 6,60, o quanto previsto dal progetto planivolumetrico approvato;
- Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- Lunghezza massima delle fronti: ml.10,00 o quanto previsto dal progetto planivolumetrico approvato;
- Distanza minima dai confini (Dc) : non inferiore a ml 5,00;
- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml 10,00 o quanto previsto dal progetto planivolumetrico approvato;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml 5,00;
- Le superfici scoperte devono essere destinate a pavimentazione per le parti da utilizzarsi a percorrenza interna, a giardino o ad altro anche con alberature.

4. Zona residenziale di espansione con accordo sottoscritto (PU)

E' individuata dal PI una zona di espansione residenziale, già soggetta a perequazione urbanistica, codificata con scheda puntuale per la quale i parametri edificatori sono definiti in correlazione agli schemi di impianto distributivo: la convenzione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree segnalate nella scheda.

Zona Residenziale di espansione C2/PU

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	5.500
Superficie Territoriale ZTO C2/2	mq	5.100
IT calcolata sulla ST C2/2	mc/mq	1,26
Volume edificabile	mc	6411
Abitanti insediabili	ab	43
Standard minimi richiesti nel PUA		
Parcheggio	3,5 mq/ab	178
Verde	5,0 mq/ab	255
Verde (art. 26 LR 61/85)	3,0 mq/ab	129
Standard da reperire nel PUA		
Parcheggio	6,4 mq/ab	275
Verde pubblico di quartiere	24,5 mq/ab	1045
Costruzione rotatoria		
Assetto distributivo del PUA		
Strade e marciapiedi	mq	1200
Superficie fondiaria	mq	2580
Parcheggio	mq	275
Verde pubblico di quartiere	mq	1045
Superficie Territoriale ZTO C2/2	mq	5.100
Strade esterne alla XTO C2/PU		400
Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	5500
Ulteriori aree e/o volumi da cedere al Comune		
Superfici edificate da cedere al Comune		
Edificio adiacente il Municipio	superficie commerciale	mq 248
	volume lordo	mc 591
	accessorio	mq 22

	mc	56
Parametri Edilizi		
Indice Territoriale	mc/mq	1,26
Indice Fondiario	mc/mq	2,48
Altezza del Fabbricato (intradosso ultimo solaio piano)	ml	6,50
Altezza Massima del Fabbricato (altezza media copertura)	ml	8,50
Indice di Copertura	mq	36%
Clausole perequative essenziali		
Cessione del fabbricato esistente		
NCEU U 6 m n 949 sub 1 e 2		
NCT U 6 m n 1375	mq	80
Costruzione rotatoria		
L'importo per la realizzazione della rotatoria costituisce parte integrante dell'onere perequativo. Qualora non fosse possibile la realizzazione della rotatoria, l'importo corrispondente, desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Urbanistico Attuativo, sarà destinato alla realizzazione di altra opera pubblica individuata dall'Amministrazione		

Articolo 19 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. L'attuazione di queste zone avviene per intervento diretto, fatta eccezione per le zone opportunamente perimetrate secondo la simbologia del PI nelle quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo, con previsioni planivolumetriche e con particolare dettaglio delle aree da destinarsi ad attrezzature collettive a supporto delle attività produttive.

1.1 ZONA D1INDUSTRIALE

- Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigiani e depositi di medie e grandi dimensioni nonché di strutture di interesse collettivo al servizio della zona.
- Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve accedere i 500 mc di (V) per ciascuna attività produttiva insediata.
- Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive.
- Superficie minima del lotto: mq 2.000.
- Superficie coperta massima (Sc): 50% dell'area del lotto.
- Altezza massima (H):
 - o D1.1: secondo le esigenze produttive nel rispetto dell'art. 8 punto 4 del DM 1444/'68 e purchè non vi siano interferenze negative con i contesti paesaggistici tutelati;
 - o D1.2 e D1.3: 10,50m, fatte salvi i volumi tecnici.
- Numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato.
- Distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df):10,00 ml.
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 20,00 ml.
- Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.

1.2 ZONA D 2 ARTIGIANALE E COMMERCIALE PER GRANDI SUPERFICI DI VENDITA

- Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigianali, depositi di piccole dimensioni e, nel rispetto dei criteri di programmazione comunale di cui all'art. 14 della L.R. 15/'04, medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1000 mq a condizione non siano realizzati accessi diretti sulla s.p. Valchiampo, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio delle attività produttive da ubicarsi preferibilmente nell'apposita area individuata nella tavola di piano 13.1. Non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.
 Non sono ammesse le attività produttive inquinanti e, specificatamente, di concerie con attività di concia, calce, ingrosso, tinture e tutte le operazioni collegate, inoltre di rifinitura mediante l'utilizzo di spruzzi e/o altro come stabilito dalla deliberazione CC n. 45 del 30.08.1991.
- Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 200 mq. di (Su) per ciascuna attività produttiva insediata.
- Per attrezzature collettive servizio della zona e a supporto delle attività produttive devono intendersi le

sale per esposizione, per convegni e per mostre, uffici pubblici e di interesse pubblico in genere, attrezzature ricettive e creative (mense, bar, sala giochi, pubblici esercizi in genere, ecc.), attrezzature e impianti sportivi, attrezzature ed impianti sanitari, ambulatori medici, pesa, stazioni di servizio. E' data la facoltà all'amministrazione comunale di richiedere, ai fini del permesso di costruire, la produzione di convenzioni che comprovino la relazione delle funzioni da insediare con le attività esistenti nella zona.

- Tipologia edilizia : edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive.
- Superficie coperta massima (Sc): 50% dell'area del lotto
- Altezza massima (H): 9,00 ml o quanto previsto dal progetto planivolumetrico approvato;
- Numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato e comunque deve essere inclusa nell'area principale;
- Distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml o in aderenza;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df):10,00 ml;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml;
- Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
- I parcheggi al servizio delle attività commerciali, devono essere realizzati nella misura di almeno mq 100 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a dette attività.

Articolo 20 - ZONE E - AGRICOLE NORME GENERALI

1. Disposizioni generali

1.1 Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati sia alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla Del.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e nei limiti della disciplina del PI. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla Lr n. 33/2002 e smi.

1.2 Non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi : per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda e secondo l'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i. Sugli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento del loro inserimento nell'ambiente e/o all'adeguamento igienico sanitario, senza incremento dei capi allevati e della superficie lorda di pavimento.

1.3 La realizzazione di nuove costruzioni residenziali, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto delle linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

- il numero massimo dei piani è di due, oltre il piano interrato, con altezza massima di 7,5m; è fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti.

Le nuove abitazioni dovranno distare almeno m 30 dalle stalle per l'allevamento del bestiame e dalle concimaie site in proprietà diverse, e almeno m 20 da quelle esistenti nella stessa proprietà; dovranno altresì distare almeno m 100 dagli allevamenti a carattere industriale intensivo, esistenti in altra proprietà.

1.4 Nella costruzione di annessi agricoli ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere rispettate le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

- altezza: non superiore a 7,5m fatte salva l'autorizzazione del Comune in presenza di particolari esigenze tecnologiche da documentarsi puntualmente (protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale: silos, tunnels, impianti e simili).

1.5 Distanze:

- le stalle dovranno distare almeno m 8 dalle concimaie ed essere collocate sottovento;
- i nuovi allevamenti zootecnici non intensivi, dovranno distare non meno di m 200 dalle Z.T.O. A, B, C, D, F.;
- gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di m 5;

- le stalle dovranno distare dai confini non meno di m. 10;
- è ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento.

1.6 L'edificazione dei silos per attività artigianali, industriali, commerciali e agricole potrà avvenire limitatamente alle zone produttive, terziarie e agricole, come definite dal PI e solamente nei casi di provato rapporto di funzionalità con l'azienda di pertinenza. La costruzione dei silos non concorre all'utilizzo degli indici parametrici di zona. L'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza e non dovrà superare l'altezza del complesso edilizio esistente.

Dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.

2. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

2.1 Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano e riportati nell'elab. 15.4 alle presenti norme sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza e/o secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:

- destinazioni d'uso di progetto: sono prescrittive;
- interventi sul volume esistente: valgono le definizioni del RE e, in attesa, quelle dell'elab. 15.3 in riferimento ad analoghi interventi;
- volume massimo: è il massimo volume riconvertibile in riferimento alla consistenza reale dell'edificio; il Comune può verificare, modificando tale consistenza, sulla base di progetti o altra documentazione probatoria disponibile.
- note particolari: riportano eventuali indicazioni volte ad orientare la progettazione o prescrizioni da osservare.

2.2 Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della conversione.

2.3 Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

2.4 Per tutte le schede riportate in allegato è fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi magnetici generati dagli elettrodotti, L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni, se presenti sul territorio: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, verrà da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti.

3. Beni ambientali e culturali

Sugli edifici censiti alla Tav. 15 del PI, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

4. Serre

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole E.2a, E2b ed E2c con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica;
- c) le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2, sono ammesse nelle zone agricole E.2a, E2b ed E2c con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica.

5. Recinzioni

Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza del fabbricati si rimanda al rispetto delle caratteristiche indicate al Titolo 3 punto 3.4 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

6. Muri di contenimento

Dovranno essere rivestiti in sasso o pietra. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato fino a 0,50m, si applica la disciplina generale prevista dal precedente punto 5 . Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato superiore a 0,5 m o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà comunque superare 2,0m, compresa quella del muro di contenimento. Fatti salvi gli interventi di pubblico interesse (muri di contenimento stradali, rifacimenti spondali e simili) nel caso in cui si rendesse necessario contenere un dislivello maggiore di 2,0m è consentito procedere con "terre armate" o a "a terrazzamento" a condizione che la profondità di ciascuna terrazza non sia inferiore alla semisomma delle altezze delle terrazze (comprehensive dell'eventuale recinzione) che la comprendono.

7. Sistemazioni esterne

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

8. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04):

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
- d) Distacchi:
 - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nelle zone E1 ed E1a la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m dagli edifici esistenti, anche si di altra proprietà.

9. Suddivisione della zona agricola

Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti zone e sottozone: E 1; E 1a; E 2a; E 2b; E 2c; E 4.

Distanze dalle strade:

Tipo di costruzione	Z.T.O.	Distanza dalla strada (fatto salvo quanto previsto dal C. d.S. per le aree esterne al centro abitato)	
		Strada Comunale	Strada Provinciale
Residenziale	E1 - E2 - E4	5	20
Annessi rustici	E1 - E2	5	20
Stalle / Allevamenti	E1 - E2	10	20
Concimaie	E1 - E2	20	20

Articolo 21 - ZONE AGRICOLE E) - NORME SPECIFICHE

1. ZONA E 1

Le zone agricole E1 sono suddivise nelle sottozone E1 "aree di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di boschi" e E1a "zona agricola a castagneto".

1.1 ZONA E 1 - AREE DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO, CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI BOSCHI

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti ai sensi del Titolo V della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Aree boscate

In queste zone sono da intensificarsi le azioni programmatiche tese allo sviluppo del patrimonio forestale attraverso la diffusione di una silvicoltura con finalità prevalentemente naturalistiche.

E' vietato il taglio a raso sulle pendenze superiori al 60%, è altresì vietato il ritorno al governo ceduo dei boschi in cui sia già stata eseguito almeno un taglio di avviamento ad alto fusto con risultati tecnicamente idonei.

L'asfaltatura della viabilità in questa zona dovrà essere del tipo fonoassorbente, realizzata con tecniche e materiali atti a limitare l'impatto visivo sull'ambiente circostante; i relativi muri di contenimento dovranno essere del tipo in pietra a vista.

Tutti gli interventi ricadenti nell'ambito del corso d'acqua dovranno avere opportuna cura nel non alterare la naturalità dei luoghi.

L'attraversamento aereo con linee elettriche e telefoniche e la posa di pubblicitari dovrà essere soggetta alla predisposizione di un apposito studio a tutela del paesaggio boschivo.

1.2 ZONA E1 a) - ZONA AGRICOLA A CASTAGNETO

In questa zona si trovano colture specializzate a castagneto che rivestono particolare interesse ambientale e paesaggistico, meritevoli di tutela; a tal fine è fatto divieto di abbattere o danneggiare le essenze arboree in oggetto mentre è consentito il recupero dell'alto fusto da frutto mediante cure colturali appropriate.

Nelle fustaie con resti di ceduo la loro utilizzazione è subordinata all'avviamento ad alto fusto dei migliori esemplari di castagno; è altresì vietata la introduzione di nuove essenze arboree che possano arrecare danno alla vegetazione oggetto di tutela.

Non è consentito attraversare questa zona con linee aeree elettriche o tecnologiche.

Non è consentita l'apertura di nuove strade se non per lo stretto utilizzo dei fondi.

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni: è ammesso il restauro e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

2. ZONA E 2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA

Le zone agricole E2 sono suddivise nelle sottozone:

- E 2a) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-ambientale e di interesse paesaggistico;
- E 2b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi;
- E 2c) prati stabili e terrazzamenti.

2.1 SOTTOZONA E 2a: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO AMBIENTALE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti ai sensi del Titolo V della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2.2 SOTTOZONA E 2b - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA, IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI FONDI.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti ai sensi del Titolo V della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2.3 E 2c - PRATI STABILI E TERRAZZAMENTI

In questa zona caratterizzata dalla presenza di prati stabili, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono condurre alla distruzione, danneggiamento e/o alterazione sostanziale dell'ambiente prativo e/o delle aree terrazzate.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti ai sensi del Titolo V della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tutelare i prati stabili e i terrazzamenti è vietato:

- il cambio di coltivazione da prati stabile a bosco;
- estirpare o sradicare i filari di siepe, nonché le piantate di gelso presenti.

Si dovranno provvedere, inoltre, appositi interventi per garantire la rivitalizzazione delle colture tipiche del luogo. Gli interventi di manutenzione sulle aree terrazzate e di tagliapoggio dovranno avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche locali.

E' consentita la realizzazione di punti attrezzati e di sosta ai margini della viabilità per la fruizione visiva dei siti.

Articolo 22 - ZONE AGRICOLE E4 - CENTRI E NUCLEI RURALI- CONTRADE – AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. INDIVIDUAZIONE

Il Piano degli Interventi ha individuato le aree ove, per le caratteristiche dell' edificazione, è possibile riqualificare e completare l'insediamento secondo i caratteri originari.

2. DESTINAZIONI D'USO

- a) poiché l'edificazione non presenta nesso di funzionalità con l'attività agricola, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi e valgono le norme di cui al precedente art.14: conseguentemente gli annessi agricoli eventualmente esistenti possono comunque essere riconvertiti in residenza o funzioni compatibili. Possono essere conservati gli annessi rustici e i piccoli allevamenti per il consumo familiare esistenti, mentre gli interventi di adeguamento degli stessi sono soggetti a preventivo nulla osta dell'ULSS.
- b) Spazi pubblici: vale quanto stabilito dall'articolo 12 in caso di intervento urbanisticamente rilevante .

3. MODALITA' DI INTERVENTO

3.1 Fatte salve le eventuali indicazioni puntuali di Piano, in queste zone il P.I. si attua per I.E.D. per le lettere a), b) c) d) e), di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e PUA per gli interventi di cui alla lettera f) individuati dal PI come aree di degrado. Sono confermati i PUA vigenti.

3.2 Le nuove costruzioni previste in questa zona, sono individuate e regolamentate con gli interventi codificati di cui alle schede progettuali dell'allegato n° 15 al P. R .G.¹ Tali schede fissano gli indici edilizi

¹ La variante n.12/2005 ha comportato l'eliminazione (perchè sostituite) delle seguenti schede contenute negli allegati 15.1 e 15.2:

294	322	364	839	868	912	963	914a
295	323	365	840	869	913	986	
296	324	366	844	870	914	299a	
297	325	374	845	871	915	311a	
298	326	375	846	872	916	321a	
299	327	376	847	873	917	321b	
300	330	778	848	874	918	363a	
301	331	779	849	889	919	366a	
305	332	780	850	890	920	374a	

massimi, l'area indicativa di sedime dell'edificio e l'area all'interno della quale tale sedime può essere edificato.

3.3 Parametri stereometrici

- Tipologia edilizia per la residenza : edifici isolati o costituenti nuclei;
- Altezza massima (H): ml 6,00;
- Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- Distanza minima dai confini (Dc): ml 5,00; salvo diversa previsione puntuale, anche implicita, dell'allegato 15, relativa cartografia e schede di intervento
- Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df): ml 10,00; salvo diversa previsione puntuale, anche implicita, dell'allegato 15, relativa cartografia e schede di intervento;
- Distanza minima dal ciglio strada (Ds): quella indicata graficamente nelle schede progettuali;
- Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

- Ampliamento degli edifici residenziali esistenti: è consentito l' ampliamento, per una sola volta, fino a 800 mc fatti salvi gli edifici oggetto di specifica tutela.;

3.4 Annessi rustici: non è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici.

4. INTERVENTI AMMESSI NELLE **ZONE E4** CONTRADE

4.1 Nelle contrade oggetto della variante n. 12, (Darramara, Motti, via Trieste, via Pantiere, via Valverde, via Tadiotti, via Tovi nord, via Tovi sud), gli interventi ammessi sono riportati negli elaborati di cui all'elab. n. 15.3 nel rispetto della specifica disciplina lì indicata.

In recepimento della DGR 1044 del 21.4.2009, si prescrive, inoltre:

- Darramara e Motti: si prescrive in ogni caso l'utilizzo di materiali e tipologie consone al carattere storico del contesto ed il rispetto delle caratteristiche architettoniche della contrada;
- Via Trieste, Via Pantiere, Via Valverde: i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati perpendicolarmente alla strada, al fine di realizzare una chiusura con la contrada, dovranno avere tipologie tradizionali e dovranno essere preferibilmente utilizzati materiali tradizionali. La copertura dovrà essere a due falde;
- Via Tadiotti: i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con copertura a due falde ed in ogni caso essere realizzati utilizzando materiali e tipologie tradizionali consoni al contesto storico culturale della contrada, anche se si tratta per la maggior parte di architettura povera. I medesimi criteri dovranno essere utilizzati per gli interventi di ampliamento;
- Tovi sud: la ristrutturazione dei fabbricati esistenti per i quali la schedatura predisposta prevede gradi di protezione 4 e 5, sia comunque attuata utilizzando materiali e tipologie tradizionali consoni al contesto e mantenendo comunque la copertura a due falde.

4.2 Devono comunque essere osservate le distanze da eventuali allevamenti intensivi di **cui alla LR**

306	333	781	851	891	921	376a	
307	334	782	852	892	951	376b	
308	335	824	853	893	952	778a	
309	336	825	854	894	953	826a	
310	337	826	855	895	954	826a	
311	338	827	856	897	955	828a	
313	357	828	861	904	956	839a	
314	358	829	862	905	957	840a	
315	359	834	863	906	958	847a	
316	360	835	864	907	959	850a	
317	361	836	865	908	960	868a	
318	362	837	866	909	961	897a	
321	363	838	867	910	962	908a	

La variante n.1/2012 al PI ha comportato l'eliminazione (perchè sostituite dalle previsioni per gli Ambiti di edificazione diffusa) delle schede contenute negli allegati 15.1 e 15.2

506	621	794	797	800	803	806	
506a	622	795	798	801	804	807	
506b	665	796	799	802	805	989	

11/2004, atto di indirizzo art. 50 lettera d) e DGRV n. 856 del 15.5.2012, nonché delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR n. 236/1988 (artt. 5 e 6 DPR 234/1988 art. 4 come modificato dall'art. 21 del D.Lgs n. 152 del 11.05.1999) qualora esistenti.

4.3 In recepimento del parere espresso dal Servizio Regionale Geologia, si prescrive:

Località Darramara: per l'area classificata scadente nella tavola delle penalità, ogni intervento edificatorio e infrastrutturale deve essere preceduto in fase di progettazione da una specifica verifica di stabilità del versante sia in condizioni naturali che in funzione dell'intervento previsto.

Località via Motti: in quanto situata a margine di una zona già interessata da un fenomeno di colata di terra, ogni intervento edificatorio e infrastrutturale deve essere preceduto in fase di progettazione da una specifica verifica di stabilità del versante sia in condizioni naturali che in funzione dell'intervento previsto.

Località via Tadiotti: l'ambito occupato dal solco di una valletta classificato come pessimo, è da considerare inedificabile.

5. ZONA E4.2 – AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

5.1 Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, riconosciute dal PATI e caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- identificazione della comune struttura di accesso (normalmente una strada pubblica secondaria);
- consistenza edilizia derivante da fabbricati esistenti e/o potenzialità edificatorie già acquisite;
- frequente presenza di manufatti di vecchio impianto.

All'interno degli ambiti riconosciuti dal PATI il PI ha delimitato i seguenti: 1 San Nicolò, 2 San Marcello, 3 San Marcello, 4 San Nicolò, 5 Via Rio, 6 Bellimadore sud, 7 Tadiotti nord, 8 Via Corcironda; all'interno di tali ambiti non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli stessi.

5.2 All'interno del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, il PI identifica:

Superfici:

- zona E4 – edificazione, che corrisponde alla superficie fondiaria pertinenziale;
- lotto edificabile: che identifica la porzione di superficie fondiaria pertinenziale alla nuova edificazione;
- strada: corrispondente alla viabilità pubblica o di uso pubblico;
- corti: corrispondenti agli spazi scoperti, pubblici o privati, che debbono essere conservati nella loro integrità;

Grado di protezione sugli edifici esistenti:

- ad eccezione degli edifici con grado di protezione n. 1 e 2, è consentito l'ampliamento fino a conseguire una densità fondiaria non superiore a 0,6 mc/mq, incrementabile di eventuali crediti edilizi riconosciuti dal PI, fino al limite, di una volumetria complessiva (incluso l'esistente), di 1200mc; per gli immobili che al 31.12.2011 avessero già raggiunto tale densità, è comunque consentito un ampliamento fino al 10% della volumetria esistente per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale.
- Sugli edifici già schedati di cui all'art. 10 della LR 24/85, sono ammessi gli interventi previsti dalla specifica scheda ferma la possibilità di operare i cambi d'uso compatibili con la zona.

Tipologia edilizia:

tipologia conforme a quella tradizionale del luogo. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

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

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

Nuova edificazione su lotti liberi:

potrà avvenire soltanto all'interno dei lotti liberi individuati dal PI (la localizzazione preferenziale della nuova edificazione all'interno dell'area libera non è vincolante); fatte salve eventuali indicazioni puntuali, si applicano i seguenti parametri edificatori:

- volume massimo e altezza massima sono previsati nello schema organizzativo;
- superficie coperta max $Sc = 30\%$ area del lotto;
- altezza massima $H = 7,50$ ml, fatto salvo l'allineamento a edifici di vecchio impianto e di interesse almeno ambientale;
- distacco dalle strade: non inferiore a 5,0m.
- distacco dai confini di proprietà: vale la norma generale;
- distacco tra edifici: vale la norma generale.

Interventi ammessi - prescrizioni

- sagoma massima di ingombro nuova edificazione: indica il sedime preferenziale entro il quale localizzare la volumetria prevista, nonché l'orientamento prevalente anche per quanto riguarda il colmo di copertura parallelo al fronte di maggior lunghezza; è ammessa la variazione dell'area di sedime, nel rispetto dei distacchi e delle distanze di zona, a condizione che almeno il 50% della superficie coperta del costruendo edificio ricada sul sedime previsto dallo schema.
- sagoma massima di ingombro ampliamento: indica il sedime preferenziale entro il quale localizzare la volumetria prevista in ampliamento; è ammessa la variazione dell'area di sedime, nel rispetto dei distacchi e delle distanze di zona, a condizione che almeno il 50% della superficie coperta del costruendo edificio ricada sul sedime previsto dallo schema, fermo restando il fronte dell'ampliamento.
- sopraelevazione: indica la massima porzione del fabbricato esistente per la quale è previsto l'ampliamento in sopraelevazione;
- demolizione: sui fabbricati oggetto di demolizione, prima della demolizione sono consentiti solo gli interventi fino alla manutenzione ordinaria: qualora l'edificio in demolizione sia compreso nella medesima proprietà ove è prevista la nuova edificazione (alla data di adozione del Piano degli Interventi), il rilascio del certificato di agibilità del costruendo edificio è subordinato alla avvenuta demolizione dell'altro edificio.
- adeguamento altezza-allineamento edificio vicino: indica l'obbligo di allineamento (massimo) rispetto ad un volume adiacente;
- autorimessa tipo: indica quando la nuova edificazione è finalizzata alla realizzazione di autorimesse pertinenziali.
- ambito unitario di intervento: comporta l'obbligo di presentare un progetto unitario, attuabile anche per stralci successivi;
- elementi oggetto di riqualificazione: sono segnalati gli elementi che debbono essere tutelati e/o ripristinati nella loro originaria integrità.

Prescrizioni particolari:

- sono riportate le eventuali ulteriori condizioni al rispetto delle quali è subordinata l'ammissibilità degli interventi.

Articolo 23 - ZONA DI RIPRISTINO AMBIENTALE

1. Comprende la zona risultante dalla coltivazione delle cave di ghiaia; tale zona è assoggettata, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 44/82. ad un piano di ricomposizione ambientale per il recupero dell'attività agricola o secondo le destinazioni previste dal PI.

2. Area recupero rifiuti - opera incongrua

Considerata la presenza dell'attività di trattamento e recupero di rifiuti inerti che è opportuno rimanga relegata in un ambito sufficientemente decentrato rispetto il contesto residenziale, va favorito il riordino e la mitigazione, attraverso la predisposizione di un progetto unitario per l'intera area, in conformità alle prescrizioni degli Enti competenti.

Articolo 24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA

1. Le attività produttive esistenti fuori zona (nelle zone diverse dalle zone D) sono individuate con appositi simboli nel PI come attività produttive da confermare, da bloccare o da trasferire, **nonchè le attività produttive con intervento codificato per le quali il P.I. fornisce lo schema organizzativo.**

1 - Attività produttive da confermare:

possono proseguire l'attività avvalendosi, in quanto applicabile, delle facoltà concesse dalla L.R. del 5.3.87 n. 11 e successive modifiche e integrazioni o, se attività non puntualmente disciplinate, in applicazione l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, comma 2, lettera c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004", nei limiti dell'art. 48 del PATI. In questi casi, nell'occasione di ampliamenti e di ristrutturazioni si applicano in quanto compatibili i parametri della zona D2, peraltro limitatamente all'area di pertinenza alla data del 8.02.2011; l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti; dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limita ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo o da altre norme di legge regionali o statali.

2 - Attività produttive da bloccare:

possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti, nel rispetto delle condizioni di legge: è tuttavia vietato ogni ampliamento ma sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico sanitario prescritto dalla normativa in materia. Nel caso di cessazione dell'attività insediata l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del comune e dell'ULSS.

Per l'area di riqualificazione e riconversione opportunamente contraddistinta (asterisco) nella tav. 13.1 di P.I. occupata dall'attività produttiva artigianale, previo PUA è consentita riconversione dei volumi produttivi esistenti e il completamento degli ambiti residenziali in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, nei seguenti limiti:

- destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
- it: 1,5mc/mq;
- h max: 9 m;
- l'intera dotazione di standards primari dovrà essere destinata al potenziamento delle aree di sosta.
- per quanto non diversamente previsto si applicano i parametri di cui alla zona C2 art. 18.

3 - Attività produttive da trasferire:

sono giudicate incompatibili con il contesto insediativo circostante dovendosi così favorire il loro trasferimento all'interno delle aree produttive previste dal PI stesso o nell'ambito della zona intercomunale prevista dal PATI a Montebello. Sui fabbricati esistenti sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento igienico sanitario prescritto dalla normativa in materia. Nel caso di cessazione dell'attività insediata, l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del comune e dell'ULSS.

4. Attività produttive con intervento codificato

Trattasi di attività produttive inserite in qualunque zona territoriale omogenea che per tradizione artigianale, vitalità economica e lo scarso impatto ambientale possono essere confermate e ampliate secondo quanto puntualmente disciplinato riportato nell'allegato 15.8

Gli interventi previsti sono attuabili con IED convenzionato esteso all'intero ambito riportato nell'elaborato grafico;

Dopo la cessazione dell'attività è da favorirsi la riqualificazione dell'area nel rispetto dei parametri di zona, da attuarsi tramite PUA.

4.1 Schema progettuale n. 1 – Rogge di Mezzo

L'ampliamento si riferisce all'attività riportata nella scheda. La variazione dell'attività comporta la verifica di compatibilità ambientale della nuova attività, da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

Interventi sui fabbricati:

- fatte salve diverse indicazioni puntuali, sui fabbricati esistenti possono essere effettuati tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume e nel rispetto delle destinazioni d'uso originarie;
- i parametri edificatori riferiti all'ampliamento sono limiti massimi; il sedime dell'ampliamento può essere modificato fino al 10% (il 90% della SC deve ricadere entro il sedime assegnato);

Sistemazioni esterne:

- viabilità e parcheggi: indica la localizzazione preferenziale delle aree di sosta le quali non potranno essere inferiori al 50% della slp dell'attività;
- aree pertinenziali all'attività: indica la superficie pertinenziale potenzialmente pavimentabile sulla quale è possibile ricavare anche le superfici di sosta richieste;
- aree verdi e di mitigazione: indica le parti della superficie fondiaria da mantenere preferibilmente a verde privato o, comunque, con suolo permeabile;
- mitigazioni: rappresentano le linee di rafforzamento del mascheramento/mitigazione dell'attività da attuarsi con filari alberati e/o architetture di terra secondo gli indirizzi del Prontuario di Mitigazione e delle prescrizioni. In particolare lungo il confine di proprietà con abitazioni di terzi, vanno favoriti gli interventi atti a ridurre gli effetti delle emissioni rumorose.

Prescrizioni

Sono indicate le eventuali condizioni particolari al rispetto delle quali è subordinata l'attuazione degli interventi previsti

Articolo 25 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DETRATTORI

1. Il PI ha individuato l'opera incongrua censita al n. 11 (ATO 1.1) dall'art. 29 del PATI.

Per l'opera incongrua così individuata con apposita simbologia nelle tavole del PI (con n. 1), è ammessa la riconversione residenziale nel rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda specifica dell'elab. 15.5.

2. Prima dell'adeguamento dell'opera incongrua, non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Articolo 26 - CONI VISUALI

1. Nella tav. 13.1 di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria e i corsi d'acqua nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico - culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

2. Per un tratto di ml 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

3. E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con aumento di volume purché nel rispetto di quanto sopra riportato.

4. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela indicato nell'apposito allegato, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

Articolo 27 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE

1. La tavola di progetto 13.1 individua il corridoio urbano costituito dal collegamento viario tra il centro storico di Montorso e la nuova zona di espansione di Valdame Alto comprese le aree non edificate laterali e le parti di campagna aperta.

2. Per tale ambito dovrà essere approntato un PUA che precisi:

- le modalità di arredo e disegno urbano tendente a razionalizzare i diversi tipi di mobilità previsti;
- l'adeguata organizzazione degli slarghi, dei parcheggi, delle piazze e delle aree anche private e comunque libere da manufatti edilizi;
- la tutela di tutte quelle parti di campagna aperta e i fori visuali esistenti nonché l'indicazione dei colori, dei materiali e delle essenze da utilizzarsi per l'arredo urbano.

3. Tale progetto dovrà stabilire inoltre idonee soluzioni per le reti telefoniche e di distribuzione elettrica, delle insegne e cartelli in genere.

4. E' ammissibile, nelle more di adozione del piano particolareggiato, provvedere alla manutenzione della sede stradale e della relativa segnaletica.

Articolo 28 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE - CONTESTO FIGURATIVO

1. Tali zone, perimetrate con apposito simbolo nelle tavole n° 13.1, 13.3, sono assoggettate dal PI a tutela ambientale in quanto appartenenti al contesto figurativo del PATI.

1.1 Complesso architettonico di Villa da Porto

Questa zona comprende il complesso architettonico della Villa Da Porto e le aree scoperte prospicienti: gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ad un progetto unitario che dovrà prevedere, tra l'altro, una sistemazione dell'area scoperta attraverso la ricomposizione dei percorsi pedonali e il re-impianto delle essenze arboree e vegetazionali nonché l'eventuale eliminazione dei manufatti edilizi di recente edificazione. Si richiama la disciplina relativa al decreto di vincolo monumentale (decreto 10.03.1978) ai sensi della L. 1089/39.

1.2 Ambito della Rocca Fratta.

Quest'area costituita dalla sommità della Rocca Fratta e dalle aree circostanti riveste un notevole valore paesaggistico: gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ad un progetto unitario tendente - attraverso la riscoperta dei manufatti di valore storico e architettonico - al riordino delle attrezzature pubbliche presenti o previste, alla sistemazione del verde, e ad aumentare la qualità urbana del centro - capoluogo e la funzionalità delle attività insediate.

2. Il progetto unitario esteso a ciascuno degli ambiti interessati dai contesti figurativi per favorirne l'uso pubblico, dovrà precisare, inoltre, le modalità per:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante;
- gli eventuali interventi di integrazione edilizia, che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura;
- l'attivazione del credito edilizio per edifici e strutture che compromettono il contesto figurativo e la visione d'insieme sia indicati dal PATI sia individuati dal P.I.;
- vietare gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;

- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- la disciplina del colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti che dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
- l'eliminazione/sostituzione degli elementi detrattori del contesto figurativo quali:
 - o le cartellonistiche pubblicitarie;
 - o impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
 - o opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

3. Prima dell'approvazione del progetto unitario, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettroradiatori, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità; sui fabbricati esistenti non oggetto di tutela sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché gli eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

Articolo 29 - EDIFICI TUTELATI

1. Nelle tavole del PI sono indicati gli edifici tutelati:

- vincolo monumentale (villa da Porto Barbaran);
- edifici tutelati dal PATI in quanto invariati.

2. Sulla villa da Porto Barbaran, ogni intervento nel rispetto della disciplina di zona, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza in conformità alla vigente legislazione.

3. I fabbricati tutelati dal PATI in applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR 11/04, sono assoggettati a grado di tutela n. 2 ai sensi del precedente art. 15.

Articolo 30 - CORSO D'ACQUA CON ARGINATURA

1. L'ambito dei torrenti Chiampo e Rodegotto, comprese le loro arginature come evidenziato nelle tavole di Piano, dovrà essere oggetto di un progetto unitario di sistemazione paesaggistica secondo criteri che favoriscano la ricostituzione degli assetti naturalistici dell'asta fluviale attraverso interventi di restauro e/o ripristino della vegetazione riparia, di difesa delle sponde con le tecniche della bioingegneria idraulica e d'intesa con il competente consorzio di bonifica competente.

2. Nella sistemazione del corso d'acqua potranno inoltre essere previsti la formazione di piste ciclo - pedonali, piazzole panoramiche e zone per la sosta in fregio all'asta fluviale, purché non alterino l'aspetto naturalistico - ambientale del sito.

3. Poiché i corsi d'acqua sopra indicati sono parte della rete ecologica, non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta; dovrà essere assicurata la permeabilità della stessa in corrispondenza delle barriere infrastrutturali.

4. Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.

Articolo 31 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO

1. Queste zone saranno oggetto di particolare studio, per essere elemento qualificante del tessuto urbano, con particolare cura per la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

2. I simboli contenuti nelle tavole di P.I. e relativi alle diverse categorie di servizi ed impianti hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti per ciascuna categoria di servizi, potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al P.I.

3. Ove la destinazione dell'area già in atto non corrisponda alle presenti norme, è prevista l'acquisizione e la realizzazione dei servizi e degli impianti da parte del Comune.

4. I servizi e gli impianti di interesse comune previsti possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune; è inoltre ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra.

5.1 ZONA F 1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici per l'istruzione e le relative attrezzature al coperto e all'aperto. Devono essere rispettati gli standard ministeriali per l'edilizia scolastica, di cui al D.M. 18/12/1975 e successive modifiche e integrazioni.

5.2 ZONA F 2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, quali municipi, chiese, mercati, centri sociali, uffici pubblici, strutture sanitarie e simili.

Indici per le zone F1 e F2:

- Tipologia: edifici isolati;
- Densità fondiaria massima (If): mc/mq 2,00;
- Altezza massima dei fabbricati (H): ml 12,00;
- Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 1,5 volte l'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): non inferiore a 3,0 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml 5,00;
- Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse.

5.3 ZONA F 3 - AREE ATTREZZATE A PARCO PUBBLICO, GIOCO E SPORT

Queste aree devono essere sistemate a giardino con tappeto verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane ecc.

In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo che le costruzioni che ne permettano la diretta fruizione, quali spogliatoi, tribune, gradinate, palestre, campi sportivi e simili, chioschi, gazebo, fontane, ecc.

5.4 ZONA F 4 - AREE DI PARCHEGGIO

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione se non ad uso diretto del parcheggio, quali autorimesse pubbliche e private per la sosta dei veicoli e i relativi servizi.

Le superfici scoperte saranno sistemate con pavimentazione e alberature di alto fusto.

Nelle aree a parcheggio è possibile ricavare degli spazi di sosta anche su piani interrati. Nell'area ubicata in zona centrale è possibile l'edificazione anche a più piani nel rispetto delle tipologie e dei materiali dei luoghi.

Per gli interventi previsti all'interno del centro capoluogo è fatto obbligo la comunicazione dell'inizio lavori alla competente Soprintendenza Archeologica del Veneto.

Articolo 32 - SISTEMA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

1. In fregio alle strade principali e seguendo i segni poderali di campagna più evidenti dovranno essere ricavati dei percorsi ciclo pedonali al fine di costruire un sistema integrato per il tempo libero.

Il sistema dei percorsi ciclo pedonali dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri e modalità:

- la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette;
- le piste adiacenti a tracciati viari di alta intensità veicolare, dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guard - rail, parterre, quinte arboree/arbustive ecc.);
- la perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diversi da quelli utilizzati per il manto stradale e per le zone pedonali, ad eccezione dei percorsi che utilizzano carrarecce e tratturi;
- lungo i percorsi ciclo-pedonali dovranno essere realizzate idonee attrezzature di servizio.

Articolo 33 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO E STRADALE, FORESTALE E IDROGEOLOGICO. ZONE DA SOTTOPORRE A VINCOLI AI FINI DELLA DIFESA DEL SUOLO E DEL RELATIVO SISTEMA IDROLOGICO E FORESTALE.

1. Nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele con il seguente significato:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PATI, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.

2. Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti.

3. VINCOLO CIMITERIALE

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).

Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.

4. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attesa, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Quando è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale di P.I. da rispettarsi in sede esecutiva.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è fatta salva la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per la realizzazione di un sopralzo in difetto di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio: una estensione dell'ingombro perimetrale è ammessa sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta a condizione sia rispettato il Codice della Strada e relativo Regolamento.

Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina secondo le indicazioni del regolamento comunale.

Fascia di rispetto viabilità di progetto: quando è indicata una fascia di rispetto stradale il cui generatore di vincolo (strada o altra infrastruttura) è di progetto, fatta salva la specifica disciplina sugli espropri, l'eventuale nuova edificazione (compresi gli ampliamenti) è subordinata al nulla osta dell'Ente competente alla realizzazione dell'opera. Il progetto definitivo dell'opera comporta la variazione dinamica della corrispondente fascia di rispetto stradale.

All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di solaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto.

5. ELETTRDOTTO

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, saranno finalizzati alla razionalizzazione e ottimizzazione delle reti esistenti da concordare con gli enti competenti.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI (DISCARICHE E DEPURATORI)

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento. Lungo tutto il perimetro di detti impianti tecnologici (e di eventuali ampliamenti) dovrà essere predisposta idonea schermatura ambientale e paesaggistica.

Dalle recinzioni delle aree ove sorgono impianti pubblici di depurazione degli scarichi civili e industriali, deve essere osservato un distacco non inferiore a ml.100 per gli edifici residenziali.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Per le discariche esistenti devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento etc. che garantiscano il raggiungimento di condizioni adeguate per l'utilizzo dei fabbricati.

Si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia.

7. VINCOLO FORESTALE E IDROGEOLOGICO

Dette aree sono vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

8. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA, DEI POZZI, DEI PUNTI DI PRELIEVO E DELLE SORGENTI

Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi; per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per la rete interessata (U.P. Genio Civile di Vicenza oppure Consorzi).

Nelle aree interessate dei pozzi, dei punti di prelievo e delle sorgenti si applica la disciplina di cui all'art. 21 del D.Lgs n. 152/1999 che modifica l'art. 4 del DPR n. 236/1988.

All'interno delle fasce di rispetto sopra indicate e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), non sono ammesse nuovi edifici. In tali aree sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
- copertura di scale esterne;

- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

Sono fatte salve le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.

9. ZONE DA SOTTOPORRE A VINCOLO AI FINI DELLA DIFESA DEL SUOLO E DEL RELATIVO SISTEMA IDROGEOLOGICO E FORESTALE

Si tratta delle aree risultanti dalla coltivazioni di cave, per le quali il P.I. prevede la bonifica, il ripristino delle possibilità di utilizzo agricolo del suolo e il recupero ambientale.

Il riempimento degli scavi deve essere eseguito in modo controllato, con materiali non inquinanti.

10. VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. C)

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua sono vietate tutte le nuove costruzioni isolate e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di restauro, ristrutturazione ed ampliamento: l'eventuale ampliamento dovrà essere realizzato sulla porzione di edificio opposto al corso d'acqua e dovrà essere conforme alla normativa prevista per le zone E.

Sono ammesse opere di recinzione da realizzare con dimensioni, forme ed allineamenti che saranno concordate con il Comune nel rispetto delle indicazioni del Prontuario di mitigazione ambientale; nelle aree di pertinenza sono consentite soltanto: colture agricole, parcheggi, strade di accesso e parchi a verde naturale ed attrezzato.

Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni, anche puntuali, del PI, previo assenso delle autorità preposte.

Articolo 34 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA - IN RIFERIMENTO AL PAI

1. Nella carta dei vincoli e delle tutele del PATI sono state riportate le perimetrazioni in riferimento al PAI.

2. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

3. Le trasformazioni urbanistiche che ricadono in aree a pericolosità idraulica P2 o P3 rimangono soggette alle ammissibilità edificatorie riportate dai relativi Piani delle Autorità di Bacino (Bacino dell'Adige e Bacino dell'Alto Adriatico) nel rispetto delle due diverse pianificazioni, delimitazioni dei aree, grado di pericolosità e normativa differenziate.

4. Per gli interventi previsti nell'intero territorio comunale, comprese quindi le aree agricole, va applicata la normativa di cui al D.M. 11.3.1989 relativa alle "Indagini sui terreni e sulle zone etc." peraltro richiamato dalla circolare 2/90 del Presidente della Giunta Regionale

5. Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici: si richiama il rispetto delle direttive e condizioni indicate dall'art. 25 delle NT del PATI.

Articolo 35 – COMPATIBILITA' IDRAULICA

1. Si intendono integralmente riportate le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, (indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del PATI; stante la presenza di aree critiche nell'ambito degli interventi proposti, in fase di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e Piano di Recupero, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.

2. Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno alle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi; per i bacini di laminazione proposti con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto della direttiva regionale, si esprimono le seguenti considerazioni:

- a) il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, soprattutto in relazione a:
 - acclività del terreno;
 - permeabilità
 - presenza di potenziali piani di slittamento
 - qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il Consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
- b) i volumi di accumulo stimanti nello studio, devono presentare un volume specifico non inferiore a quanto prescritto nelle tabelle A e B del parere espresso dallo scrivente in fase di redazione del PATI: i volumi vanno pertanto adeguati a quanto stabilito nelle medesime schede;
- c) le superfici destinate all'invaso d'acque meteoriche dovranno essere vincolate con atto notarile che ne stabilisce l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata nel tempo la loro destinazione; prima dell'esatta delimitazione dei bacini di laminazione ipotizzati all'interno degli ambiti riportati nella planimetria allegata, qualsiasi intervento potenzialmente in contrasto con la realizzazione dei bacini medesimi è assoggettato a parere preventivo da parte delle autorità competenti (Consorzio di Bonifica e Genio Civile);
- d) per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; prima dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'acquisizione della specifica autorizzazione idraulica;
- e) ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

3. Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia": queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena).

4. Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;

4.1 dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso dal Genio Civile di Vicenza per il P.A.T.I., eccetto quanto affinato con il parere per il P.I.: è da considerarsi recepito il parere del Consorzio Alta Pianura Veneta la dove non contrasti con quanto esplicitato dal presente documento (parere del Genio Civile).

4.2 Per ogni intervento è obbligatorio il rispetto delle indicazioni di mitigazione idraulica riportate nelle schede di "intervento" riportate nello studio di Compatibilità Idraulica (da pag. 50 a pag. 71) che sono da considerare come allegato integrativo alla presenti NTO. Nel caso l'intervento comporti una trascurabile impermeabilizzazione potenziale sarà sufficiente dare indicazioni di adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili (es. pavimentazioni drenanti per i parcheggi).

4.3 Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0.1 ha andrà acquisito un nuovo studio di compatibilità idraulica che definisca le opere di mitigazione, di cui sopra con dettaglio esecutivo e ne ristimi il volume, che comunque se inferiore andrà garantito almeno pari a quello delle già nominate schede tecniche; le superfici destinate alla mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale):

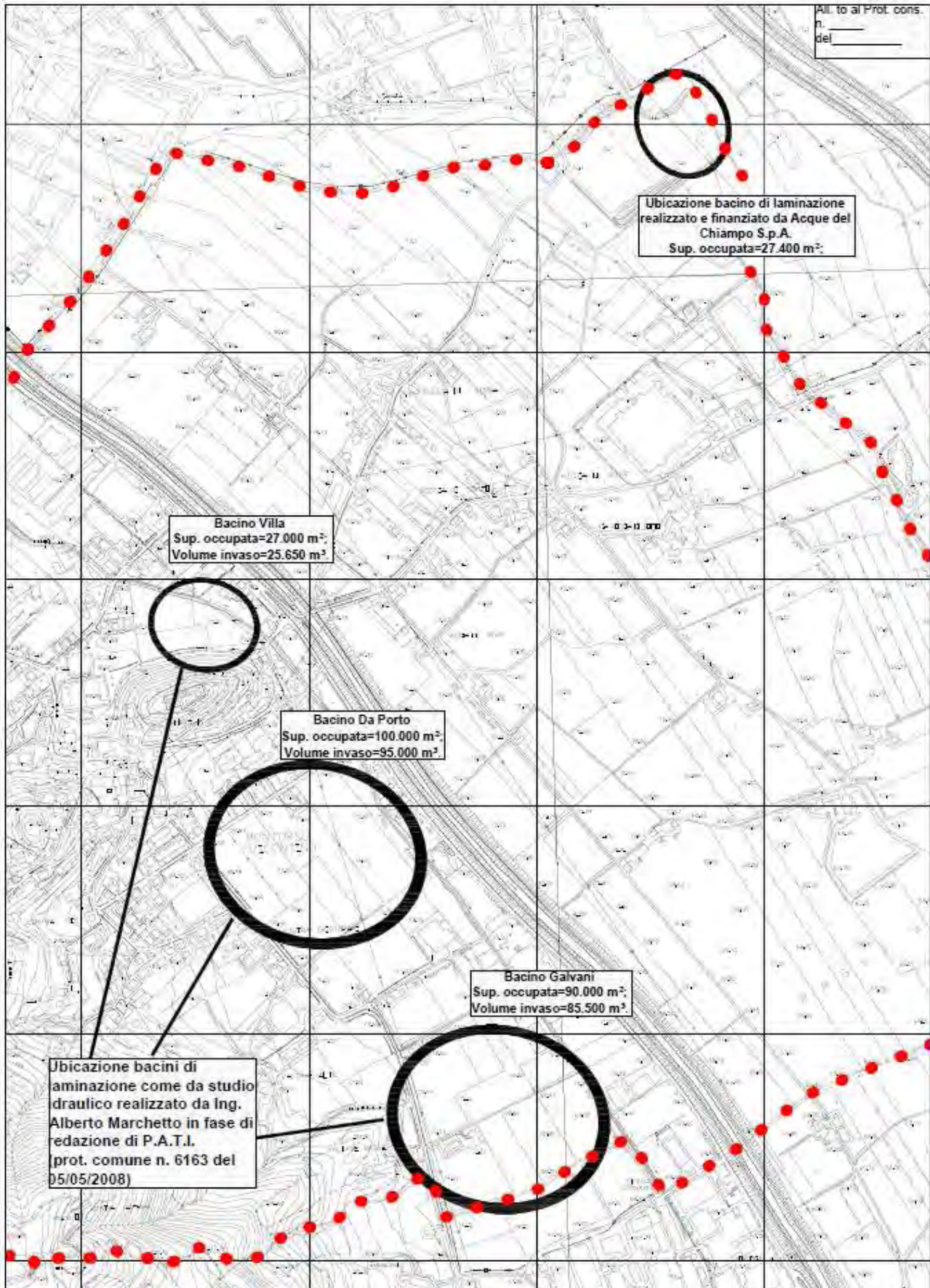
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;

- è necessaria l'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e, in generale, per tutte le opere di smaltimento per filtrazione.
- Ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure in pavimentazioni permeabili e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;

4.4 Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento di piogge, in particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, depositi, ...), così le condotte di invaso dovranno essere poste a quote opportune e utili a garantire l'accumulo del volume calcolato e dovranno veire opportunamente difese.

4.5 Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

5. Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento. Sono integralmente recepite le prescrizioni del Genio Civile di Vicenza di cui alla pratica Genio Civile P29/2011int in data 23.11.2011, prot. n. 545990.



Articolo 36 – NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Fino al recepimento completo nel PI delle indicazioni del PATI, restano in vigore le prescrizioni del PATI relative al tema non sviluppato.
2. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO

c	- comma
C.E.	- Commissione Edilizia
C.E.C.	- Commissione Edilizia Comunale
Dc	- Distanza dai confini
Df	- Distacco tra i fabbricati
D.I.	- Decreto Interministeriale
D.M.	- Decreto Ministeriale
Ds	- Distanza dalle strade
G.R.V.	- Giunta Regionale del Veneto
H	- Altezza del fabbricato
I.E.D.	- Intervento Edilizio Diretto
If	- Indice di fabbricabilità fondiaria
Legge	- Legge Statale
LL.PP.	- Lavori Pubblici (Ministero)
L.R.	- Legge Regionale in genere
L. S.	- Legge Statale in genere
L.U.	- Legge Urbanistica Statale 1150/1942
N.T.O.	- Norme Tecniche di Attuazione del PI
P.d.L.	- Piani di Lottizzazione
PEEP	- Piano per L'Edilizia Economico - Popolare
P.I.P.	- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi
P. P.	- Piano Particolareggiato
P.P.E.	- Piani Particolareggiati di Esecuzione
PI	- PIANO DEGLI INTERVENTI
P.U.A.	- Piano Urbanistico Attuativo
R.E.	- Regolamento Edilizio Comunale
R.D.	- Regio Decreto
Sc	- Superficie coperta
Sf	- Superficie fondiaria
St	- Superficie territoriale
Su	- Superficie utile
Tav.	- Tavola o elaborato di progetto
T.U.L.C.P.	- Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale
T.U.L.S.	- Testo Unico della Legge Sanitaria
Uf	- Indice di Utilizzazione fondiaria
U.L.S.S.	- Unità Locale Socio Sanitaria
Ut	- Indice di Utilizzazione territoriale
V	- Volume del fabbricato
Z.T.O.	- Zona Territoriale Omogenea

INDICE GENERALE

Articolo 1 - APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PI	2
Articolo 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PI	3
Articolo 3 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I.	4
Articolo 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	4
Articolo 5 - INTERVENTI DIRETTI	5
Articolo 6 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	5
Articolo 7 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO	6
Articolo 8 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	6
Articolo 9 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	8
Articolo 10 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI	8
Articolo 11 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	8
Articolo 12 - DOTAZIONI URBANE	9
Articolo 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	10
Articolo 14 - ZONE RESIDENZIALI	11
Articolo 15 - ZONA A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	11
Articolo 16 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI AGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 15, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.	14
Articolo 17 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	16
Articolo 18 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	18
Articolo 19 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE	19
Articolo 20 - ZONE E - AGRICOLE NORME GENERALI	20
Articolo 21 - ZONE AGRICOLE E) - NORME SPECIFICHE	23
Articolo 22 - ZONE AGRICOLE E4 - CENTRI E NUCLEI RURALI- CONTRADE – AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	24
Articolo 23 - ZONA DI RIPRISTINO AMBIENTALE	28

Articolo 24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA	28
Articolo 25 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DETRATTORI	29
Articolo 26 - CONI VISUALI	29
Articolo 27 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE	30
Articolo 28 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE - CONTESTO FIGURATIVO	30
Articolo 29 - EDIFICI TUTELATI	31
Articolo 30 - CORSO D'ACQUA CON ARGINATURA	31
Articolo 31 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO	31
Articolo 32 - SISTEMA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI	32
Articolo 33 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO E STRADALE, FORESTALE E IDROGEOLOGICO. ZONE DA SOTTOPORRE A VINCOLI AI FINI DELLA DIFESA DEL SUOLO E DEL RELATIVO SISTEMA IDROLOGICO E FORESTALE.	33
Articolo 34 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA - IN RIFERIMENTO AL PAI	35
Articolo 35 – COMPATIBILITA' IDRAULICA	35
Articolo 36 – NORME TRANSITORIE E FINALI	39