

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

Scala

2° PIANO DEGLI INTERVENTI

Norme Tecniche Operative



Il Sindaco:
Massimo Tondi

Il Segretario Comunale:
Antonella Bergamin

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio del PATI e del PI
Giuseppe Griggion (coordinatore)

DATA aprile 2019

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

<i>Art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Comunale</i>	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 2 – Contenuti e finalità delle Norme Tecniche Operative del PI</i>	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 3 – Elaborati del PI</i>	<i>pag.</i>	7
<i>Art. 4 – Eventuali indicazioni divergenti</i>	<i>pag.</i>	7

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

<i>Art. 5 – Superficie fondiaria corrispondente</i>	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 6 – Parametri urbanistici ed edilizi – definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici</i>	<i>pag.</i>	9

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

<i>Art. 7 – Categorie di intervento sui fabbricati</i>	<i>pag.</i>	14
<i>Art. 8 – Categorie di intervento paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali</i>	<i>pag.</i>	16
<i>Art.9 – Caratteristiche degli interventi</i>	<i>pag.</i>	17
<i>Art.10 – Caratteri tipologici</i>	<i>pag.</i>	19

CAPO IV – NORME GENERALI SULLE DISTANZE

<i>Art.11 – Distanze tra i fabbricati</i>	<i>pag.</i>	20
<i>Art.12 – Distanze dai confini di proprietà e di zona</i>	<i>pag.</i>	20
<i>Art.13 – Distanze dalle infrastrutture per il movimento</i>	<i>pag.</i>	21
<i>Art.14 – Distanze dalla rete irrigua</i>	<i>pag.</i>	21
<i>Art.15 – Distanze minime dai cimiteri</i>	<i>pag.</i>	21
<i>Art.16 – Distanze dei fabbricati e degli impianti da particolari manufatti</i>	<i>pag.</i>	22
<i>Art.17 – Distanze da impianti tecnologici (torri, serbatoi, silos, filtri, cabine gas metano, ecc.) – edifici esistenti posti a distanze inferiori</i>	<i>pag.</i>	22

CAPO V – USI DEL TERRITORIO

<i>Art.18 – Destinazioni urbanistiche ed edilizie</i>	<i>pag.</i>	24
<i>Art.19 – Dotazioni urbanistiche</i>	<i>pag.</i>	26
<i>Art.20 – Oneri di urbanizzazione e monetizzazione</i>	<i>pag.</i>	28
<i>Art.21 – Parcheggi privati e pertinenziali</i>	<i>pag.</i>	28

CAPO VI – ATTUAZIONE DEL PIANO

<i>Art.22 – Strumenti di attuazione del PI</i>	<i>pag.</i>	32
<i>Art.23 – Norme per la redazione dei PUA</i>	<i>pag.</i>	36

CAPO VII – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

<i>Art.24 – Perequazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	38
<i>Art.25 – Modalità di intervento negli ambiti di perequazione urbanistica</i>	<i>pag.</i>	39
<i>Art.26 – Credito Edilizio</i>	<i>pag.</i>	40
<i>Art.27 – Modalità di applicazione del Credito Edilizio</i>	<i>pag.</i>	41
<i>Art.28 – Compensazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	42

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

<i>Art.29 – Vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42</i>	<i>pag.</i>	<i>44</i>
<i>Art.30 – Vincolo sismico</i>	<i>pag.</i>	<i>46</i>
<i>Art.31 – Fasce di rispetto cimiteriale</i>	<i>pag.</i>	<i>46</i>
<i>Art.32 – Fasce di rispetto stradale</i>	<i>pag.</i>	<i>46</i>
<i>Art.33 – Fasce di rispetto elettrodotti e metanodotti</i>	<i>pag.</i>	<i>48</i>
<i>Art.34 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</i>	<i>pag.</i>	<i>48</i>
<i>Art.35 – Fasce di rispetto idraulico</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
<i>Art.36 – Fasce di rispetto dai depuratori</i>	<i>pag.</i>	<i>49</i>
<i>Art.37 – Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici</i>	<i>pag.</i>	<i>50</i>
<i>Art.38 – Fasce di rispetto dai pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo</i>	<i>pag.</i>	<i>51</i>
<i>Art.39 – Zone di rispetto idrogeologico-forestale</i>	<i>pag.</i>	<i>51</i>
<i>Art.40 – Zone boscate – Vincolo paesaggistico</i>	<i>pag.</i>	<i>51</i>
<i>Art.41 – Aree a verde privato</i>	<i>pag.</i>	<i>52</i>

CAPO II – TUTELA RISORSE CULTURALI

<i>Art.42 – Ville Venete</i>	<i>pag.</i>	<i>53</i>
<i>Art.43 – Manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico ambientale e testimoniale</i>	<i>pag.</i>	<i>53</i>
<i>Art.44 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione</i>	<i>pag.</i>	<i>54</i>
<i>Art.45 – Ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale</i>	<i>pag.</i>	<i>58</i>

CAPO III – TUTELA RISORSE AMBIENTALI

<i>Art.46 – Valutazione d'incidenza</i>	<i>pag.</i>	<i>60</i>
<i>Art.47 – Tutela delle risorse idriche</i>	<i>pag.</i>	<i>61</i>
<i>Art.48 – Tutela della qualità dell'aria e protezione dall'inquinamento acustico</i>	<i>pag.</i>	<i>62</i>
<i>Art.49 – Tutela dall'inquinamento luminoso</i>	<i>pag.</i>	<i>62</i>
<i>Art.50 – Tutela delle risorgive e ambiti naturalistici di livello regionale</i>	<i>pag.</i>	<i>62</i>
<i>Art.51 – Coni visuali</i>	<i>pag.</i>	<i>63</i>

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

<i>Art.52 – Rischio e mitigazione idraulica</i>	<i>pag.</i>	<i>65</i>
<i>Art.53 – Compatibilità geologica e sismica</i>	<i>pag.</i>	<i>65</i>
<i>Art.54 – Cave</i>	<i>pag.</i>	<i>68</i>
<i>Art.55 – Salvaguardia dall'esposizione dal gas radon</i>	<i>pag.</i>	<i>68</i>

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Art.56 – Articolazione del sistema insediativo</i>	<i>pag.</i>	<i>69</i>
---	-------------	-----------

CAPO II – ZONE STORICHE

<i>Art.57 – Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario – Norme generali</i>	<i>pag.</i>	<i>70</i>
<i>Art.58 – Tessuti storici (TS)</i>	<i>pag.</i>	<i>72</i>
<i>Art.59 – Tessuti novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario (TSN)</i>	<i>pag.</i>	<i>73</i>
<i>Art.60 – Edifici e complessi speciali</i>	<i>pag.</i>	<i>74</i>
<i>Art.61 – Pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici, corti comuni e spazi pubblici</i>	<i>pag.</i>	<i>76</i>

CAPO III – ZONE CONSOLIDATE

<i>Art.62 – Zone consolidate – Norme generali</i>	<i>pag.</i>	77
<i>Art.63 – Tessuti consolidati recenti di media o bassa densità (TCR)</i>	<i>pag.</i>	78
<i>Art.64 – Tessuti consolidati pianificati (TCP)</i>	<i>pag.</i>	79
<i>Art.65 – Tessuti produttivi polifunzionali (TPP)</i>	<i>pag.</i>	80
<i>Art.66 – Tessuti produttivi consolidati (TPC)</i>	<i>pag.</i>	83
<i>Art.67 – Tessuti in corso di formazione (TCF)</i>	<i>pag.</i>	84

CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE

<i>Art.68 – Zone di riqualificazione – Norme generali</i>	<i>pag.</i>	86
<i>Art.69 – Tessuti da riqualificare (TRQ)</i>	<i>pag.</i>	87

CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE

<i>Art.70 – Zone di trasformazione – Norme generali</i>	<i>pag.</i>	90
<i>Art.71 – Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU)</i>	<i>pag.</i>	92
<i>Art.72 – Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)</i>	<i>pag.</i>	93
<i>Art.73 – Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)</i>	<i>pag.</i>	94
<i>Art.74 – Ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)</i>	<i>pag.</i>	95
<i>Art.75 – Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (ATN)</i>	<i>pag.</i>	96
<i>Art.76 – Ambiti con strumenti approvati (ASA)</i>	<i>pag.</i>	96
<i>Art.77 – Rapporto con la classificazione del DM 1444/1968 e dell'ex L.R. 61/1985</i>	<i>pag.</i>	97

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

<i>Art.78 – Articolazione del sistema ambientale</i>	<i>pag.</i>	98
<i>Art.79 – Zone extraurbane agricole (ZEA) - Norme generali</i>	<i>pag.</i>	99
<i>Art.80 – Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TER) e con impianto storico (TES)</i>	<i>pag.</i>	106
<i>Art.81 – Edifici non più funzionali al fondo</i>	<i>pag.</i>	108

CAPO II – RETE ECOLOGICA

<i>Art.82 – Elementi della rete ecologica</i>	<i>pag.</i>	110
---	-------------	-----

TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

<i>Art.83 – Componenti del sistema dei servizi e delle infrastrutture</i>	<i>pag.</i>	114
---	-------------	-----

CAPO II – SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

<i>Art.84 – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico</i>	<i>pag.</i>	114
<i>Art.85 – Aree per l'istruzione (IS)</i>	<i>pag.</i>	115
<i>Art.86 – Aree per attrezzature di interesse comune (IC)</i>	<i>pag.</i>	115
<i>Art.87 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (VS)</i>	<i>pag.</i>	116
<i>Art.88 – Aree per parcheggio (P)</i>	<i>pag.</i>	117

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

<i>Art.89 – Viabilità</i>	<i>pag.</i>	118
<i>Art.90 – Percorsi pedonali e ciclabili</i>	<i>pag.</i>	119
<i>Art.91 – Sentieri natura e strade agrarie</i>	<i>pag.</i>	119

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

Art.92 – Reti tecnologiche pag. 121

TITOLO VI – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

*Art.93 – Insempiamenti con attività produttive da confermare, bloccare
o trasferire* pag. 122

Art.94 – Attività turistico-ricettive pag. 122

Art.95 – Sportello unico per le attività produttive (DPR 447/98) pag. 123

CAPO II – QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

*Art.96 – Aree soggette ad intervento per il miglioramento della qualità
urbana e territoriale* pag. 124

*Art.97 – Ambiti soggetti ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi
dell'articolo 6 L.R. 11/2004* pag. 124

Art.98 – Incentivi per la qualità degli interventi pag. 125

*Art.99 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione
ambientale* pag. 126

Art.100 – Progetto del verde e verifica di sostenibilità del PI pag. 126

Art.101 – Azioni di monitoraggio pag. 128

TITOLO VII - DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

Art.102 – Entrata in vigore del PI pag. 130

Art.103 – Deroghe pag. 130

Art.104 – Norme specifiche per il PI pag. 130

TABULATI DI SOTTOZONA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTI ED ELABORATI DI PIANO

ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

1. Ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in seguito definito PATI e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PATI è stato approvato con la Conferenza Servizi del 6 maggio 2009 e ratificato con DGR n. 1790 del 16 giugno 2009.
3. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

ARTICOLO 2 - CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PATI provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Comunale.

3. Sempre con riferimento all'articolo 3, gli elaborati del PI dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica che per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.

ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- A-Relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Tavola 1a - intero territorio comunale nord – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000

Tavola 1b - intero territorio comunale sud – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000

Tavola 2a - intero territorio comunale nord – tutele e difesa dai rischi - scala 1:5.000

Tavola 2b - intero territorio comunale sud – tutele e difesa dai rischi - scala 1:5.000

Tavola 3a - intero territorio comunale nord – aree rurali - scala 1:5.000

Tavola 3b - intero territorio comunale sud – aree rurali - scala 1:5.000

Tavola 4a - zone significative – Fonte Alto nord - scala 1:2.000

Tavola 4b - zone significative – Fonte Alto sud - scala 1:2.000

Tavola 4c - zone significative – Fonte Alto est - scala 1:2.000

Tavola 4d – zone significative – Onè ovest - scala 1:2.000

Tavola 4e – zone significative – Onè est - scala 1:2.000

Tavola 4f – zone significative – Onè sud - scala 1:2.000

Tavola 4g – zone significative – Zone produttive sud - scala 1:2.000

Tavola 5 - Verifica del dimensionamento

- B-Norme Tecniche Operative
- B.1-Repertorio Schede Normative
- C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- D-Registro dei crediti edilizi
- E1-Schede edifici non più funzionali al fondo
- E.2-Allevamenti zootecnici
- E.3-Ambiti zone agricole
- E.4-Relazione agronomica
- F-Schede attività produttive in zona impropria
- G-Compatibilità sismica
- I.4-Norme idrauliche per l'edificazione
- Schede patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico ed ambientale
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

ARTICOLO 4 - EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI

1. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, si fa riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati di scala maggiore:

- tavole 2 – PI zone significative - scala 1:2.000;
- tavole 1 – PI intero territorio comunale - scala 1:5.000.

2. Nel caso di indicazioni contrastanti tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche Operative con la banca dati alfanumerica e vettoriale, prevalgono i primi rispetto alla banca dati.

3. In attuazione del PI eventuali errori ed imprecisioni grafiche relativamente ai dati relativi alla quantificazione di superfici, volumi e dell'indicazione delle proprietà rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
4. I dati derivanti da rilievi topografici dei terreni, nonché dalla definizione esecutiva di opere, superfici, volumi prevalgono su perimetri e/o superfici derivanti da planimetrie catastali e/o del PI.
5. Nelle tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona, prevalgono sulle stesse purché non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

ARTICOLO 5 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

1. All'entrata in vigore del PATI ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso costituita da una sola figura geometrica.
2. I permessi di costruire negli ambiti agricoli sono subordinati alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, e comunque secondo quanto prescritto dall'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
3. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PATI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici definiti dal PI.
4. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
5. Il Comune può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria e/o avente titolo di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie territoriale e/o fondiaria ad essi corrispondente.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la modifica automatica della superficie fondiaria corrispondente.
7. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
8. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua.
9. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PAT deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.
10. Sono ammesse eccezioni al primo ed al terzo comma del presente articolo nei casi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 per l'edificabilità del territorio agricolo.

ARTICOLO 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

1. Il PI definisce i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale:

St = superficie territoriale.

Misura: ettari (ha).

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento (ove prevista), sulla quale si applicano gli indici territoriali, misurata al netto delle zone destinate dal PI alla viabilità.

La superficie territoriale è computabile relativamente ad ogni singola destinazione d'uso prevista dal PI. Può quindi considerarsi una superficie lorda e cioè una superficie comprendente anche le superfici che verranno successivamente destinate a servizi, ed a opere di urbanizzazione primaria.

Sf = superficie fondiaria.

Misura: metri quadrati (mq).

Per superficie fondiaria si intende un'area risultante dalla differenza tra la superficie territoriale, come precedentemente definita, e le aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico. E' cioè l'area netta su cui verrà realizzato l'intervento ed è divisibile in lotti le cui dimensioni minime sono, ove previsto, pari all'unità minima d'intervento ed in ogni caso di entità tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edificatori, la realizzazione di un edificio rispondente al minimo di funzionalità in relazione alla singola destinazione d'uso prevista dal PI.

La superficie deve valutarsi escludendo le porzioni di terreno aventi destinazione d'uso diversa da quella a cui si riferisce la verifica degli indici, ad eccezione delle aree destinate a fasce di rispetto per le quali vige quanto previsto dalla legislazione regionale e cioè la loro computabilità ai soli fini edificatori.

U e UMI = Superficie minima d'intervento e unità minima di intervento.

Misura: metri quadrati (mq).

E' l'area minima richiesta dalla normativa delle diverse zone, secondo le quali è diviso il territorio comunale, per gli interventi sia preventivi, sia diretti o che è predeterminata graficamente nelle tavole del PI come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

Le unità di intervento nei Tessuti storici, nei nuclei e edifici di antica origine disciplinati dal PI o con vincolo monumentale, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole di progetto, sono da intendersi coincidenti con l'unità edilizia come definita ai successivi articoli.

DT = Densità edilizia territoriale massima.

Misura: rapporto tra volume e metri quadrati (mc/mq)

Esprime il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie territoriale.

DF = Densità edilizia fondiaria massima.

Misura: rapporto tra volume e metri quadrati (mc/mq)

Esprime il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi (mc), per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria.

C = Indice massimo di copertura territoriale.

Misura: metri quadrati su cento metri quadrati di St (%)

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile e superficie territoriale.

c = Indice massimo di copertura fondiario.

Misura: metri quadrati su cento metri quadrati di Sf (%)

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile e superficie fondiaria.

Sc = superficie coperta.

Misura: metri quadrati (mq).

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura; vanno altresì computate come superficie coperta le parti interrato qualora la loro proiezione sul piano orizzontale superi del 50% la superficie massima copribile.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml 1,20 e le scale aperte; per sbalzi maggiori di ml 1,20 si computa solo l'eccedenza.

Un aggetto o sbalzo si intende chiuso quando è delimitato da pareti, anche trasparenti, su almeno tre lati.

H = Altezza del fabbricato.

Misura: metro lineare (ml)

L'altezza viene determinata dalla distanza verticale tra la quota:

- del marciapiede, o in mancanza da quella dell'asse della via o in mancanza del centro della piazza nel caso l'edificio venga costruito a confine lungo vie o piazze pubbliche, oppure lungo vie e spazi e piazze pubbliche di progetto (ad esempio nel caso di piani attuativi);
- dal piano campagna, naturale orizzontale, o baricentro dell'eventuale piano di campagna inclinato uniformemente, o dalla media delle quote del piano di campagna nel caso di inclinazione non uniforme, relativo al sedime sul quale verrà ad insistere o insiste l'edificio, nel caso che l'edificio stesso non venga costruito lungo vie o piazze o spazi pubblici oppure lungo le vie o piazze e spazi pubblici di progetto (ad esempio nel caso di Piani Attuativi in genere);

e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

L'altezza dei fabbricati in zona artigianale ed industriale è la massima, rispetto alla quota zero definita come sopra ed escluse le antenne, le apparecchiature tecniche, i camini, ecc..

Non è computabile ai fini dell'altezza dei fabbricati l'innalzamento della quota dei locali al piano terreno degli edifici, rispetto al piano campagna, nella misura prevista dalle norme idrauliche e di tutela dal gas radon.

V = volume del fabbricato.

Misura: metro cubo (mc).

Corrisponde al volume del solido emergente determinato moltiplicando tra loro il valore della superficie coperta (Sc) e l'altezza del fabbricato (H) compresi i volumi degli sbalzi o aggetti chiusi; vanno detratti i seguenti elementi:

- i portici di qualsiasi altezza e profondità, di uso pubblico, nonché quelli privati fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del fabbricato;
- i corpi scala comprensivi dell'atrio di ingresso degli edifici plurifamiliari;
- i ripostigli fino ad un massimo di mq 4,00, limitatamente ad alloggi negli edifici plurifamiliari;
- le logge per una profondità massima di ml 1,60 dal filo esterno della muratura;
- i volumi vincolati ad autorimessa per conseguire i rapporti minimi previsti dalla L. 122/1989, nonché a spazi accessori alla residenza, entro un limite massimo netto di mc 100 per unità abitativa;
- i locali fino a mq 6 nelle unità immobiliari dotate di pertinenza a verde privato non inferiore a mq 35; tale detrazione è aumentata fino a mq 10 limitatamente alle unità immobiliari poste nelle TER e TES qualora non siano già presenti fabbricati accessori o strutture agricolo-produttive;
- i maggiori spessori di murature e solai, definiti dalla legge regionale 30.06.1996, n. 21, per l'aumento dei livelli di coibentazione termoacustica;
- i locali motore ed i volumi tecnici intendendo per questi ultimi i volumi destinati esclusivamente ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili, così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 31.01.1973 n. 2474;
- il volume dovuto dall'innalzamento del piano di calpestio dei locali al piano terreno dei fabbricati, rispetto al piano campagna, nella misura prevista dalle norme idrauliche e di tutela dal gas radon.

La detrazione nel calcolo del volume dei garage fuori terra e degli spazi accessori alla residenza fino ad un massimo di mc 100 per unità abitativa, è possibile solo qualora nell'immobile non siano previsti piani interrati o seminterrati.

Slp = superficie lorda di pavimento.

Misura: metro quadro (mq).

E' la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività commerciale e/o direzionale.

Nel caso di credito edilizio la slp coincide con la superficie lorda dei vari piani entro e fuori terra del fabbricato da demolire con destinazioni residenziale e/o non residenziale.

St = superficie utile lorda.

Misura: metro quadro (mq).

Si applica negli interventi soggetti a perequazione e corrisponde alla somma delle superfici di pavimento massime realizzabili comprese entro il perimetro esterno delle murature; attribuendo alla superficie utile lorda l'altezza virtuale di ml 3,00 si ottiene il volume massimo realizzabile.

Su = superficie utile abitabile.

Misura: metro quadro (mq).

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, come definita dal par. 1.3, allegato A) della DGR 12.04.2002, n. 897.

Sv = superficie di vendita.

Misura: metro quadro (mq)

E' l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi.

SAU = Superficie agricola utile trasformabile.

Misura: metro quadro (mq).

E' la superficie massima di terreno agricolo trasformabile negli interventi edificatori in destinazioni e utilizzi diversi da quelli agricolo (costruzioni, viabilità pedonale e carraia, giardini, ecc.).

Ds = distanza dalle strade.

Misura: metro lineare (ml).

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

Dc = distanza dai confini.

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta esistente o di progetto dai confini di proprietà.

Df = distanza tra i fabbricati.

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte esistenti o di progetto definite nel presente articolo.

Dz = distanza dai limiti di zona.

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta esistente o di progetto dai limiti di zona; questi ultimi vanno considerati come confini di proprietà, fatta eccezione per gli interventi all'interno delle aree agricole.

Ve = verde ecologico.

Misura: metri quadrati su cento metri quadrati di St o Sf (%).

E' la quantità minima di verde permeabile pubblico e/o privato da realizzare e mantenere

negli interventi urbanistici ed edilizi in funzione della sostenibilità degli interventi.

Centro Urbano

Ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera m) per centro urbano si intende una porzione di centro abitato, individuato ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 7 – CATEGORIE DI INTERVENTO SUI FABBRICATI

1. Le forme e le categorie di intervento edilizio previste dal PI sono le seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria (MO);
- b) Manutenzione straordinaria (MS);
- c) Restauro e risanamento conservativo (RS e RC);
- d) Ripristino edilizio (RE);
- e) Ristrutturazione edilizia (RT);
- f) Ristrutturazione urbanistica (RU);
- g) Nuova edificazione (NE);
- h) Demolizione con ricostruzione (DR);
- i) Demolizione senza ricostruzione (DS);
- j) Mutamento di destinazione d'uso (MD).

2. Modalità di applicazione.

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del relativo grado di protezione, come successivamente specificato.

Per tutti gli altri edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal PI in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

3. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

Manutenzione ordinaria (MO).

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria (MS).

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi, le superfici ed il numero delle singole unità immobiliari e che non ne derivino modifiche alle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo (RS e RC).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Ripristino edilizio (RE)

Riguarda ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Ristrutturazione edilizia (RT).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono compresi in questa categoria anche gli interventi di cui all'art. 10 della legge regionale 08.07.2009, n. 14.

Ristrutturazione urbanistica (RU).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La normativa di cui al presente paragrafo può essere riferita sia ad edifici singoli, sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici, anche non compresi nelle zone di ristrutturazione previste dal PI.

Nuova edificazione (NE).

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto successivamente per gli interventi pertinenziali;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Demolizione con ricostruzione (DR).

Riguardano interventi di demolizione dell'esistente dove la successiva ricostruzione può comportare variazioni della sagoma e della superficie con uno o più edifici o la sua riedificazione all'interno dello stesso isolato.

Rientra in tale definizione anche la sostituzione totale intesa come l'asportazione con successiva rimessa in opera di interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione od il consolidamento.

Demolizione senza ricostruzione (DS).

Interventi di demolizione senza ricostruzione in funzione del risanamento e/o riqualificazione degli insediamenti di manufatti ed edifici esistenti in ogni parte del territorio comunale.

Possono essere inclusi in questa categoria l'eliminazione senza ricostruzione delle superfetazioni, cioè tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o che ne hanno variato il volume. La demolizione delle superfetazioni ha come obiettivo il recupero della parte di fabbricato originario o comunque del ripristino di un linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

Mutamento di destinazione d'uso (MD)

Riguarda il mutamento della destinazione d'uso degli edifici connesso o meno a trasformazioni fisiche. Nel caso esso comporti un aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standard urbanistici, previsti dalla legislazione vigente; qualora non risulti possibile il loro reperimento è consentita la monetizzazione a favore del Comune.

4. Per quanto concerne la corretta interpretazione degli oggetti d'intervento sopra indicati valgono le seguenti definizioni:

Elemento costruttivo.

Ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (per es. muro, trave, serramenti, rivestimenti, lavabo, termosifone).

Organismo costruttivo.

Ogni manufatto complesso, cioè di diversi elementi costruttivi, dotato di una funzione connessa all'agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per es. murature, scala, ballatoio, tetto, impianti).

Unità immobiliare.

L'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad uso specifico e differenziato (per es. alloggio, bottega, laboratorio). In qualunque caso l'unità funzionale può coincidere con l'intero fabbricato (per es. chiesa, capannone).

Unità edilizia.

L'insieme di tutti gli organismi costruttivi e loro pertinenze di tutte le unità funzionali costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto.

ARTICOLO 8 – CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali riguardano le seguenti categorie:

- a) Restauro paesaggistico ambientale (RPA);
- b) Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA);
- c) Rinaturalizzazione dei suoli (RNS);
- d) Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI);
- e) Rinaturalizzazione di aree libere (RNA).

2. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

Restauro paesaggistico ambientale (RPA)

Insieme di interventi finalizzati alla salvaguardia e miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA)

Insieme di interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente, nonché alla costruzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali tramite il potenziamento delle strutture vegetazionali (aree alberate, siepi, filari, ecc.) e realizzazione di aree di ammortizzazione e transizione verso insediamenti residenziali, produttivi ed infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)

Insieme di interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale delle aree degradate e oggetto di trasformazione; riguardano la bonifica ed il recupero dei suoli interessati da edifici ed infrastrutture produttivi oggetto di delocalizzazione e sostituzione edilizia.

Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI)

Insieme di interventi finalizzati ad eliminare le condizioni di degrado di risorgive e corsi d'acqua, mediante opere di riqualificazione delle sponde ed al ripristino delle funzioni ecologiche ad esse collegate. Gli interventi vanno realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio.

Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)

Insieme di interventi finalizzati al potenziamento biotico nel territorio comunale mediante la piantumazione di boschi, macchie arboree, siepi e filari, con specie vegetali autoctone.

ARTICOLO 9 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti dal PI relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

Allineamenti.

Prescrizione di adeguamento degli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto. Assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze fissate dal PI per le diverse zone.

Portici e passaggi coperti.

Per portici si intendono organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.) da realizzare nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

I passaggi coperti sono elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

Le indicazioni grafiche di portici e passaggi coperti hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA, anche con modesti aggiustamenti, che non pregiudichino tuttavia la indicazione di PI.

Percorsi pedonali e ciclabili, percorsi ambientali.

I percorsi pedonali e ciclabili sono indicativi di tracciati e relazioni, tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza. Hanno altresì funzione di collegamento protetto tra parti del tessuto urbano che presentano condizioni di pericolosità ed inadeguatezza rispetto al traffico veicolare. I due livelli pedonale e ciclabile, possono usufruire di una viabilità comune, prevedendo opportune attrezzature e segnaletiche (vedi i percorsi di interesse storico, paesaggistico ed ambientale, oppure i tratti di elevata pericolosità). Nei percorsi pedonali e/o ciclabili, viene escluso il traffico veicolare.

Nei percorsi ambientali le caratteristiche precedentemente descritte per quelli pedonali e ciclabili, vanno coniugati con specifiche attenzioni utilizzo di materiali compatibili ed agli aspetti di inserimento ambientale.

Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA, anche con modesti aggiustamenti, che non pregiudichino tuttavia la indicazione di PI.

Il Comune predispose i progetti e le opere necessarie alla realizzazione dei percorsi individuati nelle tavole di PI, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati del PATI.

Il tracciato riportato nelle tavole di piano è indicativo, competendo ai progetti esecutivi delle opere la definizione finale dei tracciati e senza che ciò costituisca variante al PI.

Scalinate.

prescrizione di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano a quote altimetriche diverse, per i quali è auspicabile un collegamento.

Piazze pedonali, piazze coperte, corti.

Prescrizione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale. Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni. Le corti riguardano spazi comuni rivolte ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc).

Le indicazioni grafiche di PI relative a piazze pedonali, piazze coperte e corti hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri contenuti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici di PI ferme restando le quantità previste, purché in presenza di un PUA.

Altezze particolari.

A parziale modifica delle altezze massime prescritte nei precedenti articoli, le tavole di PI danno ulteriori indicazioni per i valori minimi e massimi di alcune altezze prescrittive per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano. Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di PUA o di progetto esecutivo.

Sagome limite nuovi edifici.

L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di ingombro massimo per lo sviluppo di superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti. Sono escluse dalla sagoma limite le superfici coperte dei porticati, nonché quelle relative al volume di mc 100 per garages ed accessori considerati non computabili dal PI qualora non vengano eseguiti volumi interrati; quest'ultimi dovranno in ogni caso essere progettualmente risolti ed armonicamente inseriti nel nuovo fabbricato. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

Nel caso di sagome limite con superficie non superiore a 130 mq è ammessa l'edificazione di massimo una unità abitativa; per sagome limite con superficie superiore a 130 mq è ammessa l'edificazione di massimo due unità abitative.

Andamento falde tetto.

Prescrizione indicativa cui la progettazione edilizia deve uniformarsi, per quanto riguarda l'andamento delle falde di copertura, ai grafici delle tavole di progetto di PI.

Potranno essere proposte soluzioni diverse solo in presenza di progettazioni unitarie, oppure in caso siano dimostrabili concreti vantaggi derivanti dall'adozione di soluzioni alternative.

Orientamento.

Prescrizione relativa all'obbligo di orientare i fabbricati lungo l'asse est-ovest, come indicato nei grafici di progetto del PI, possibile con la più grande superficie esterna rivolta a sud (sono ammesse tolleranze fino a 25° verso est od ovest rispetto al sud geografico), allo scopo di favorire al massimo la captazione solare.

Soluzioni diverse possono essere proposte qualora la morfologia dei lotti non renda possibili ampi affacci a sud degli edifici, oppure quando sia dimostrabile la schermatura pressoché totale della facciata sud da parte di manufatti che ne provochino l'ombreggiamento.

Quest'ultima verifica deve essere fatta sulla base di un angolo a 21 gradi formato dall'incontro della retta portata dal punto più alto del manufatto schermante con il piano orizzontale.

Qualora la schermatura riguardi solo il primo piano fuori terra del nuovo edificio, in questo piano vanno collocati tutti i locali meno necessitanti di riscaldamento (magazzini, garages, bagni, ripostigli, cucina, taverna, ecc).

Lotti ineditati.

Indicazione riguardante interventi edificatori su lotti specificatamente individuati dal PI nei quali, indipendentemente dalla dimensione dell'area, la volumetria realizzabile è predeterminata, secondo la seguente classificazione:

Lotti ineditati tipo A

A questa simbologia corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria. Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a

questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 800 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo due unità abitative.

Lotti ineditati tipo B

Come i lotti di tipo A, con volumetria predeterminata di 1200 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo tre unità abitative.

Lotti ineditati tipo C

Come per i lotti di tipo A e B, con volumetria predeterminata di 2000 mc.

Lotti ineditati tipo D

Come per i lotti di tipo A, B e C, con volumetria predeterminata di 600 mc. All'interno di tali lotti è ammessa l'edificazione di massimo una unità abitativa.

Edifici di cui si prevede l'abbattimento.

Indicazione riguardante edifici dei quali si prevede la demolizione senza ricostruzione, oppure la ricostruzione con diversa localizzazione, ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

ARTICOLO 10 – CARATTERI TIPOLOGICI

1. Nelle tavole di progetto di PI sono graficizzate le "tipologie edilizie nuove". Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione. Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nel Piano Urbanistico Attuativo. Si definiscono le seguenti tipologie:

1) Conseguente all'antica

Tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti.

2) Casa isolata o unifamiliare

Corrisponde al tipo edilizio più diffuso nell'area comunale e coincide con un'unità abitativa autonoma senza parti in comune con altri, generalmente isolato nel verde e con due piani fuori terra.

3) Casa bifamiliare

Tipo edilizio con parti verticali e/o orizzontali comuni tra due unità abitative, solitamente simmetriche rispetto ad un muro comune; presentano generalmente due piani fuori terra, con ingressi dallo spazio pubblico indipendenti per ciascuno dei due alloggi.

4) Casa a schiera

Tipo edilizio definito da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purché tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale.

5) Casa in linea, a cortina e a corte

Edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue. Gli spazi di servizio (accessi, cortili, portici, ecc.) risultano tra loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie. Una delle fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune. Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti; profondità dei corpi di fabbrica massimo ml 12.

6) Casa a blocco

Tipo edilizio a due o più piani fuori terra, definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

7) Interventi coordinati

Tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitamente, per dare luogo a soluzioni formali che prevedono un adeguato inserimento nel contesto ambientale.

CAPO IV - NORME GENERALI SULLE DISTANZE

ARTICOLO 11 – DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. Ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 le distanze minime, misurate in proiezione orizzontale, tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
 - a) nelle Zone storiche: ml 10,00 salvo maggiori o minori distanze, fino a ml 0,00 nei casi previsti dal PI;
 - b) in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona o contenute nei Piani Urbanistici Attuativi, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10,00.
2. La disposizione di cui al primo comma lettera b) si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospezione diretta tra pareti.
3. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relative ad un unico volume edilizio. L'Amministrazione Comunale riconosce la facoltà di edificare a confine oppure a distanza minore di quella stabilita dalle presenti NTO e comunque nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia, a condizione che l'interessato acquisisca il relativo parere favorevole del terzo confinante, espresso mediante accordo sottoscritto tra le parti.
4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche e regolamentati nella prevista convenzione urbanistica.
5. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato.

ARTICOLO 12 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

1. Ad eccezione delle Zone storiche e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle strade, comprese quelle esistenti che, a prescindere dal recepimento grafico nel PI, collegano tra loro strade pubbliche o di uso pubblico e luoghi di pubblica frequentazione, è di ml 5,00.
2. Distanze diverse, ed in particolare inferiori, a quelle di cui al presente articolo, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato con i proprietari confinanti che si impegnino per sé e per i loro aventi causa.
3. Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati, i confini di Tessuti, Ambiti e Zone dei Sistemi insediativo, ambientale e dei servizi, sono assimilati ai confini di proprietà e la distanza minima di cui al comma 1 è derogabile per motivate esigenze, a seguito di apposita deliberazione di Giunta Comunale ed eventuale atto di assenso debitamente registrato e trascritto con i proprietari.
4. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato, mentre quelli interrati possono svilupparsi sino a ml 1,50 dai confini di proprietà.
5. I pergolati dovranno rispettare la distanza minima dai confini di ml 2,00. I manufatti per arredo giardino dovranno invece rispettare una distanza dal confine di proprietà pari almeno alla loro altezza, con un minimo di ml 2,00.

ARTICOLO 13 – DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER IL MOVIMENTO

1. Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 1 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 e del Decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285, le sotto specificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati (articolo 4 del succitato D.Lgs 285/1992) e delle zone insediative previste dal PI.
2. Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'articolo 4 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 e del Codice della strada.
3. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'articolo 5 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 e del Codice della strada.
4. Le fasce di allontanamento dei fabbricati risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate negli elaborati cartografici del PI risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche colà riportate. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli ampliamenti di carattere accessorio purché non sopravanzino il fronte stradale.
5. Per quanto attiene le porzioni di territorio comprese all'interno delle zone insediative previste dal presente PI si applicano le norme specifiche di zona.
6. In tutto il territorio comunale all'interno dei centri abitati, i locali interrati dovranno rispettare la distanza minima di ml 3,00 dalle strade pubbliche o di uso pubblico; al di fuori dei centri abitati gli interrati dovranno rispettare la distanza prevista dai fabbricati.
7. Vale quanto previsto al penultimo comma dell'articolo 11 delle presenti NTO. E' ammessa altresì deroga alla distanza minima dalle strade comunali nel caso sia dimostrata la necessità di intervento per adeguamenti igienico-sanitari degli edifici (wc, bagni per portatori di handicap) e per gli obiettivi di interesse pubblico, previa deliberazione di Giunta Comunale e atto registrato e trascritto a cura e spese della ditta interessata.

ARTICOLO 14 – DISTANZE DALLA RETE IRRIGUA

1. Le distanze minime delle nuove costruzioni dalla rete irrigua consortile sono così stabilite:
 - nelle zone agricole ml 10,00 per la rete irrigua principale;
 - dalle canalette irrigue ml 4,00;
 - sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative.
2. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

ARTICOLO 15 – DISTANZE MINIME DAI CIMITERI

1. Ai sensi del R.D. 27.07.1934, n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17.10.1957, n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze stabilite con specifici decreti.
2. Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

ARTICOLO 16 – DISTANZE DEI FABBRICATI E DEGLI IMPIANTI DA PARTICOLARI MANUFATTI

1. Il PI stabilisce le seguenti distanze minime dei fabbricati e degli impianti da particolari manufatti.

a) Per le abitazioni e locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali in genere: ml 10,00;
- dagli edifici industriali con attività insalubri di I classe ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 medesima legge: ml 30,00 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie, con l'esclusione dell'abitazione del proprietario o del custode;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml 50,00 fatte salve diverse maggiori distanze stabilite dalle autorità sanitarie e/o dalle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti.

b) Per le fognature:

- dalle opere di presa degli acquedotti: secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006;
- dalle condotte di acque potabili: secondo quanto stabilito dai regolamenti comunali;
- da pozzi di approvvigionamento idrico: ml 50,00.

c) Per tutte le costruzioni:

- dall'asse della fascia di rispetto del metanodotto: ml 12,50.

ARTICOLO 17 – DISTANZE DA IMPIANTI TECNOLOGICI (TORRI, SERBATOI, SILOS, FILTRI, CABINE GAS METANO, ECC.) – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI

1. Fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla legislazione vigente o da autorità competenti, per tali impianti le distanze minime dalle strade e dai confini sono le stesse previste per i fabbricati.

2. Gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati produttivi autorizzati possono essere installati anche in zona impropria, nel rispetto delle distanze stabilite per strade, confini e fabbricati, con esclusione delle aree di pertinenza di edifici vincolati o con grado di protezione da 1 a 3.

3. E' consentita la costruzione nel territorio comunale, di impianti con funzioni di servizio per la comunità quali cabine gas metano di 1° salto e cabine di distribuzione di quartiere, oltre agli armadi per il ricovero di apparecchiature di decompressione e misura del gas metano a servizio degli utenti; in particolare le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile. I fabbricati, intesi come vani tecnologici, osserveranno la distanza dai confini di proprietà prevista dal PI e dalla "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8" (D.M. 16.04.2008). Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc.

4. Per gli edifici esistenti posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 13 e 14, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'articolo 16 delle presenti NTO a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, possono essere adeguati o ampliati in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, secondo quanto previsto nei successivi articoli delle presenti NTO.

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

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

CAPO V – USI DEL TERRITORIO

ARTICOLO 18 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); sono parti del territorio introdotte nella pianificazione con la legge regionale 23.04.2004, n. 11, che possono ricomprendere più zone territoriali omogenee e destinazioni urbanistiche; la loro suddivisione è riferibile a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Gli ATO sono individuati con il PATI che per ciascuno determina:

- le quantità realizzabili per le diverse destinazioni d'uso;
- le aree destinate ad attrezzature collettive ed ai servizi;
- gli abitanti teoricamente insediabili.

La somma di tutti gli ATO determina il fabbisogno complessivo del PATI aggiuntivo a quello del precedente PRG. Perimetri e quantità realizzabili negli ATO sono modificabili nei limiti stabiliti dal PATI.

2. Nel territorio comunale sono previste le seguenti destinazioni principali articolate secondo funzioni:

A) Residenziali

a1) residenza singola (abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze; possono comprendere attività professionali ed artistiche)*

a2) residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.)

B) Terziarie e di servizio

b1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali per lo svago ed il divertimento che non arrechino disturbo al contesto abitativo)

b2) studi professionali ed uffici pubblici e privati

b3) sportelli bancari

b4) servizi pubblici e privati per attività politiche, sindacali, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, sportive, di spettacolo e assimilabili

b5) artigianato di servizio (attività finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni, connessi alla cura della persona e di beni d'uso personale e comune, ad esclusione di attività insalubri, pericolose o moleste) **

b6) esercizi di vicinato (attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita non superiore a 250 mq)

b7) medie strutture commerciali (attività commerciali svolte con superfici di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq)

b8) grandi strutture commerciali (attività commerciali con superfici di vendita superiori a 2.500 mq)

b9) commercio all'ingrosso ***

b10) attività fieristiche, espositive e congressuali (centri congressi, sale convegni, strutture fieristiche, spazi espositivi, ecc. non integrati in strutture alberghiere)

b11) logistica e trasporti (magazzini, depositi, autorimesse, uffici, ecc. a supporto delle attività)

b12) laboratori e istituti per l'istruzione, la formazione e la ricerca pubblici e privati

b13) depositi e magazzini ****.

C) Produttive

c1) artigianato produttivo e industria (edifici, aree, strutture tecnologiche e spazi per attività terziarie necessari alle esigenze dei processi produttivi)

c2) magazzini e depositi temporanei di merci

c3) commercio all'ingrosso, mostre (strutture ed aree per commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni; tali strutture possono avere spazi di vendita al dettaglio)

c4) attività agro-industriali (lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli)

- c5) impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c6) attività ricreative, sportive, di svago e spettacolo (attività con problematiche di impatto).

D) Ricettivo-alberghiere

- d1) alberghi e pensioni fino a 60 camere
- d2) alberghi e pensioni oltre 60 camere
- d3) altre attività ricettive (albergo diffuso, ostelli, residenze turistico alberghiere, bed & breakfast, affittacamere, case per ferie, foresterie, ecc.)
- d4) residence.

E) Attrezzature pubbliche e di interesse generale

- e1) servizi scolastici e per l'istruzione
- e2) servizi di interesse comune
- e3) servizi per lo svago, la ricreazione e lo sport, spazi verdi
- e4) spazi a parcheggio.

F) Agricole

- f1) residenza agricola
- f2) strutture agricole produttive
- f3) allevamenti zootecnici intensivi
- f4) serre fisse
- f5) manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, per ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo (L.R. n. 11/2004 articolo 44 comma 5ter)
- f6) agriturismo;
- f7) fattorie didattiche;
- f8) impianti per la produzione di energia rinnovabile da biomasse agricole.

G) Infrastrutturali

- g1) reti tecnologiche e relativi impianti
- g2) viabilità e funzioni legate alla mobilità in genere
- g3) distribuzione carburanti
- g4) impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- g5) impianti e opere per l'ambiente.

* All'interno dei Tessuti e degli Ambiti residenziali, negli interventi edificatori abitativi plurifamiliari riguardanti edifici esistenti, di nuova costruzione ed interventi oggetto di PUA, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 55 e andrà contenuta fino a un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile. Il restante 80% dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a 70 mq. La superficie utile abitabile è quella definita dal D.M. 10.05.1977 n. 801. Sono esclusi dall'osservanza di tali parametri gli edifici bifamiliari e trifamiliari.

** Riguardano attività che:

- non utilizzino macchinari che producono rumori, fumi o odori molesti, generino acque reflue con caratteristiche compatibili con i trattamenti depurativi riservati alle acque civili;
- non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma possono utilizzare edifici a tipologia residenziale;
- non utilizzino l'area di pertinenza a scopo di lavorazione, deposito di materiali, macchinari e impianti tecnologici;
- non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determinino pericolo o disagio per la residenza circostante.

*** Attività di commercio all'ingrosso con modesto deposito di merci con superficie di pavimento complessiva non superiore a 300 mq compatibili con la residenza.

**** Attività di deposito e magazzinaggio merci funzionalmente e spazialmente integrate agli esercizi commerciali ammessi nelle aree residenziali e limitate alla ordinaria provvista delle scorte di vendita.

ARTICOLO 19 – DOTAZIONI URBANISTICHE

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per attrezzature di interesse comune
 - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - le attività culturali, associative e politiche;
 - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
- c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate;
- d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

2. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e all'artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto.

3. I rapporti di dimensionamento nelle singole zone salvo indicazioni specifiche del PI, sono le seguenti:

	a (istruzione)	b (int. comune)	c (verde,sport)	d (parcheggi)	totale
Tessuti residenziali	4,50	4,50	16,00	5,00	30,00
Ambiti residenziali	4,50	4,50	18,00	5,00	32,00
Tessuti produttivi	/	/	5% Sf	5% Sf	10% Sf
Ambiti produttivi	/	/	10% St	10% St	20% St
Ambiti direzionali commerciali	/	/	50% Slp	50% Slp	100% Slp
Ambiti turistico- ricettivi	/	/	mq 5/100 mc	mq10/100 mc	mq15/100 mc

- le aree di tipo a) e b) in tutte le zone sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative ai Tessuti sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative agli Ambiti di trasformazione residenziale e all'interno dei PUA sono parte primarie (6 mq), parte secondarie (12 mq);
- le aree di tipo d), relative ai Tessuti residenziali sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) e d), relative ai Tessuti ed agli Ambiti produttivi, commerciali, direzionali e turistico-ricettive sono interamente primarie; è fatta salva nei Tessuti produttivi la possibilità di monetizzazione secondo le quantità che il Comune potrà individuare sulla base di considerazioni di opportunità urbanistica.

4. Qualora all'interno dei Tessuti si intenda procedere attraverso PUA dovranno essere ricavati gli standard previsti per gli Ambiti con le medesime destinazioni urbanistiche o assimilabili.
5. Le aree primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto; sono attrezzate a cura e spese dei privati e cedute o vincolate ad uso pubblico gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.
6. Le aree secondarie sono indicate nella cartografia di PI. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento con PUA
7. Il PI definisce alla luce della normativa vigente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, rilevando che l'entità minima prescritta di 1 mq/10 mc è inerente ai parcheggi privati da non cedere al Comune;
- c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- i) gli spazi di verde attrezzato secondo le tipologie di sistemazione a verde ed eventuali attrezzature;
- j) gli spazi per le "piazze ecologiche" destinate al collocamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria, ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale all'insediamento edilizio, di miglioramento della qualità degli spazi urbani e del loro adeguamento alle innovazioni tecnologiche quali ad esempio:

- k) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
- l) raccordi e svincoli stradali;
- m) barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);
- n) formazione di nuclei di vegetazione arborea arbustiva o erbacea e ripristino di elementi della idrografia superficiale (risorgive, etc.), secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piazzole di sosta per autobus;
- p) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- q) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze);
- r) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- s) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal PI.

8. Le dotazioni urbanistiche del presente articolo si applicano per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati dalla data di adozione del PI.

ARTICOLO 20 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

1. Negli interventi edilizi all'interno dei Tessuti storici e consolidati può essere consentita dall'Amministrazione Comunale la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola zona o UMI. L'importo andrà determinato caso per caso, in relazione alla dimensione e alla zona in cui ricade l'intervento.

2. Nei Tessuti consolidati, la facoltà di cui sopra è comunque esclusa nel caso di interventi edilizi che comportino la realizzazione di più di due unità immobiliari o che comunque incrementino il numero di alloggi o delle unità immobiliari in edifici già costituiti da due o più unità.

3. Il Comune, in caso di particolari situazioni locali, in sede di PUA, può in ogni caso consentire la monetizzazione degli standard.

ARTICOLO 21 – PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

A) Insediamenti residenziali

1) Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali:

- a) per ogni alloggio progettato, avente superficie utile abitabile massima di mq 70: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, un posto auto da ricavare esclusivamente nello spazio di pertinenza del fabbricato;
- b) per ogni alloggio progettato, avente la superficie utile abitabile superiore a mq 70: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, due posti auto da ricavare esclusivamente nello spazio di pertinenza del fabbricato.

2) Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 = mq 12,50 e laddove possibile dovrà essere ricavato all'esterno delle recinzioni.

3) La superficie del posto auto coperto dovrà rispettare le seguenti dimensioni minime: larghezza ml 3,00 e superficie mq 15,00; il posto auto coperto potrà essere ricavato anche con l'utilizzo dei portici.

B) Insediamenti commerciali

4) Il PI individua le zone nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero quelle nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- esercizi di vicinato (articolo 3, comma 1, lett. d) L.R. n. 50/2012)
- medie strutture di vendita (articolo 3, comma 1, lett. e) L.R. n. 50/2012)
- medio centro commerciale (articolo 3, comma 1, lett. f) L.R. n. 50/2012)
- grandi strutture di vendita (articolo 15 L.R. n. 15/2004 articolo 3, comma 1, lett. g) L.R. n. 50/2012).

5) Gli esercizi di vicinato sono ammessi nei Tessuti e negli Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva (ATU, ATR e ATP), fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500 sono consentite all'interno del centro urbano, nei Tessuti, con l'eccezione dei TPC, e negli Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva (ATU, ATR ATP), fatte salve diverse indicazioni del PI. Medie e grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500, fatte salve quelle esistenti, sono consentite nelle aree in tal senso individuate dal PI.

6) Ai fini della dotazione di spazi pubblici per le medie strutture di vendita e per le attività di vicinato si premettono le seguenti definizioni:

- parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli e quella funzionale alla manovra;
- area libera: è la superficie scoperta del lotto ivi compresa, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

B.1) Dotazioni di spazi pubblici nelle zone soggette a PUA.

7) Per gli Ambiti di trasformazione urbana, residenziale o produttiva e in ogni caso per le zone soggette a PUA, o comunque di altro strumento idoneo allo scopo, l'insediamento di strutture commerciali dovrà avvenire secondo l'obiettivo urbanistico di ciascun ambito, subordinato al reperimento di aree di parcheggio effettivo nelle quantità di seguito indicate:

- esercizi di vicinato: 0,80 mq/mq della SIp;
- medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500:
 - 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della SIp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

Le superfici a standard non sono monetizzabili e dovranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

B.2) Dotazioni di spazi pubblici nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto.

8) Nei Tessuti storici novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario, consolidati e di riqualificazione residenziale l'insediamento di esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita è subordinato al reperimento di aree per parcheggi effettivi:

- a) esercizi di vicinato: 0,80 mq/mq della SIp;
- b) commercio all'ingrosso compatibile con la residenza: 0,5 mq/mq della SIp;
- c) medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq è subordinato, al reperimento di parcheggi effettivi-nella misura di:
 - 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della SIp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

Le suddette superfici sono monetizzabili al 50% e limitatamente al settore non alimentare e potranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

Nei Tessuti storici (TS) ai sensi del Regolamento “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art.4 della L.R. 50/2012)”, qualora le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, riferite alle medie e grandi strutture di vendita, non siano raggiungibili in ragione delle specificità di queste parti del territorio urbano, le stesse possono essere definite tramite apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, nonché misure che contemplino l'interesse pubblico.

9) Nei Tessuti consolidati produttivi e polifunzionali l'insediamento di strutture commerciali è subordinato al reperimento di aree per parcheggi effettivi:

a) commercio all'ingrosso: 0,50 mq/mq della SIp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:

- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della SIp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;
- medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e grandi strutture di vendita:
- grandi strutture di vendita e medie strutture oltre 1500 mq del settore alimentare, deve essere prevista area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - grandi strutture di vendita e medie strutture oltre 1500 mq del settore non alimentare, deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - mobili;
 - autoveicoli;
 - motoveicoli;
 - nautica;
 - materiali edili;
 - legnami.

Le suddette superfici sono monetizzabili al 50% e limitatamente al settore non alimentare e potranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita (Sv) superiore a 1.500 mq vanno corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012.

C) Insediamenti direzionali

10) Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari a destinazione direzionale, va reperita una superficie minima a parcheggio non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento come definita al precedente articolo 6; in ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali:

a) per ogni unità immobiliare direzionale avente superficie utile lorda fino a mq 70: minimo due posti auto ricavati all'interno del corpo del fabbricato e/o nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato;

- b) per ogni unità immobiliare avente la superficie utile lorda superiore a mq 70: minimo tre posti auto ricavati all'interno del corpo del fabbricato e/o nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

CAPO VI - ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 22 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Il PI si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di permessi di costruire, denunce di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività;
- Unità Minime di Intervento
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati – Accordi di programma.

A) Interventi Edilizi Diretti (IED)

2. Ai sensi della vigente normativa in materia D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. e dell'articolo 19 della Legge n. 241/1990, gli interventi edilizi diretti si realizzano a mezzo di strumenti di legittimazione costituiti da:

- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- attività edilizia libera.

3. Le opere, per la cui realizzazione è necessario il P.d.C., la D.I.A o S.C.I.A., sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento e al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia, nonché del Regolamento Edilizio.

4. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA o mediante la formazione del comparto ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

B) Unità Minime di Intervento (UMI)

5. Il PI indica le parti di territorio nelle quali gli interventi sono subordinati a Unità Minime di Intervento (UMI).

6. Nell'ambito delle UMI è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario, sottoscritto da tutti gli aventi titolo; l'esecuzione dell'intervento può invece avvenire per stralci.

7. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano le disposizioni dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

8. Gli ambiti di UMI hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui alla L. 1150/1942 e dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

9. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso e di aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari è facoltà del Comune verificare lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare adeguatamente gli interventi previsti. In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:

- l'adeguamento e/o la messa in sicurezza della viabilità, degli accessi carrabili e pedonali;
- l'arretramento delle recinzioni dal nastro stradale per la realizzazione del marciapiede e per la realizzazione delle opere sopra e sotto suolo;
- la realizzazione di piste ciclabili, di parcheggi di uso pubblico, di opere di arredo e di messa in sicurezza.

10. Nel caso di arretramento, di cui al precedente comma, per la determinazione della distanza delle costruzioni dal nastro stradale, fatto salvo quanto eventualmente puntualizzato dal PI in materia di allineamenti, sagome limite, altezze particolari, ecc., e di eventuali progetti di opere pubbliche approvati dal Comune, potrà essere considerata quella preesistente alla realizzazione e/o cessione delle opere medesime.

11. Sono individuate in grafia di PI le UMI nelle quali sono previste le opere di urbanizzazione principali quali la viabilità, i percorsi ciclo-pedonali, i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico.

12. Le opere di urbanizzazione previste dal PI sono ritenute indispensabili ai fini dell'adeguamento funzionale e strutturale dell'intera zona.

13. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere previste nell'ambito dei progetti relativi alle singole UMI e andranno realizzate e/o cedute o vincolate ad uso pubblico al Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

14. Ogni UMI deve comunque contribuire al costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per l'intera zona, in proporzione alla rispettiva capacità insediativa teorica assegnata alla stessa dal piano.

15. Qualora non indicata nelle planimetrie di PI la UMI deve intendersi coincidente con l'unità edilizia così come definita all'articolo 7 delle presenti NTO.

C) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

16. Ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata:

- a) il piano particolareggiato (PP) e il piano di lottizzazione (PL) di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17.08.1942 n. 1150;
- b) il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865;
- d) il piano di recupero (PR) di cui all'articolo 28 della legge 05.08.1978, n. 457;
- e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16.08.1984, n. 40;
- f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17.02.1992, n. 179.

17. Gli specifici contenuti, gli elaborati costitutivi, nonché le modalità di formazione ed approvazione sono regolati dalle norme contenute dagli articoli 19 e 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

18. I PUA di iniziativa privata rispetto alle previsioni del PI, possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, senza che le stesse costituiscano variante al PI. Tali modifiche del perimetro non possono comportare aumenti della superficie territoriale, qualora questi ultimi configurino un aumento della SAU trasformabile.

19. Nei PUA di iniziativa pubblica non costituiscono varianti al PI, modifiche con un limite massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- densità massima territoriale o fondiaria;
- indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- altezza massima degli edifici;
- lunghezza massima delle fronti.

20. Le modifiche ai PUA che:

- non incidono sull'impianto originario del piano approvato;
- non diminuiscono le quantità a standard indicate nella convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la viabilità principale di accesso al PUA;

non sono considerate varianti al PUA e sono approvate con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

21. Modifiche al PUA diverse da quelle di cui al comma precedente sono considerate varianti al PUA e seguono la procedura di approvazione prevista dall'articolo 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

22. Il PUA deve prevedere e realizzare tutte le opere necessarie per la sua completa funzionalità, comprese anche quelle poste all'esterno dell'ambito. E' comunque obbligatoria l'adozione di un PUA quando per l'edificazione sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive.

23. I PUA di iniziativa privata qualora abbisognino di modifiche della superficie territoriale per la realizzazione di opere di interesse pubblico concordate con l'Amministrazione Comunale, sono soggetti alla procedura di variante al PI ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

24. Il PI individua gli ambiti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo vigente, all'interno dei quali vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e convenzionati.

D) Schede Normative

25. Per alcune ambiti definibili di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte apposite "Schede Normative" che hanno lo scopo di guidare l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.

26. Le "Schede Normative", che costituiscono parte integrante delle presenti NTO, contengono tutti i parametri specifici delle zone che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione edilizia sulla base delle situazioni esistenti e di obiettivi specifici da perseguire.

27. Le indicazioni contenute nelle "Schede Normative" integrano quelle contenute nelle Tavole di PI.

28. In sede di redazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Progettazione Unitaria (PU) o dei progetti edilizi sono ammesse anche modifiche e correzioni alle previsioni contenute nelle "Schede Normative", purché nel rispetto sostanziale delle stesse, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quelli adiacenti, da particolari situazioni ambientali, con lo scopo di conseguire una migliore organizzazione delle infrastrutture e della qualità dell'intervento.

E) Progettazione Unitaria

29. Sono individuati in grafia di PI ambiti in cui gli interventi previsti secondo il presente articolo, sono soggetti a "Progettazione Unitaria" (PU).

30. La PU assume significato architettonico per l'unità formale dell'intervento urbanistico e perciò, pur essendo consentita nell'ambito la presentazione di progetti singoli, è obbligatorio uno studio unitario sotto l'aspetto formale, tipologico e funzionale. Il P.d.C. per l'urbanizzazione dell'ambito, corredato da un progetto esecutivo delle opere, viene rilasciato assoggettando l'intervento, previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, ad atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema predisposto dal Comune, registrato e trascritto ed è assoggettato al collaudo delle opere o al rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori, sottoscritto dai titolari in contraddittorio con il Comune.

F) Accordi tra soggetti pubblici e privati

31. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

32. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 2 e seguenti della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

33. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11.

34. Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 devono contenere:

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

35. In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

36. L'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

37. Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PATI e del PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

38. L'attuazione degli ambiti soggetti a Programmi Complessi è disciplinata da accordi di pianificazione di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

G) Accordi di programma

39. Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma di cui all'articolo 34 del D.Lgs 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

ARTICOLO 23 – NORME PER LA REDAZIONE DEI PUA

1. Il PI individua gli ambiti obbligatoriamente assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), per i quali si rende necessaria l'esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.
2. Negli ambiti soggetti ad obbligatoria formazione del PUA, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e della legge regionale 23.04.2004, n. 11, possono proporre un PUA con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.
3. L'estensione dei PUA dovrà essere tale da interessare organicamente un'intera area del PI.
4. I PUA, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 devono comunque prevedere:
 - a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
 - b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita mediante planivolumetria;
 - c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
 - d) la progettazione del verde.
5. Nella progettazione della viabilità le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml 6,50 per gli insediamenti residenziali e ml 8,00 per quelli produttivi, conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 km/h. I marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati (con almeno una pianta ogni 10,00 ml quando la larghezza non sia inferiore a ml 2,00) ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore di ml 1,50.
6. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
7. 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 potrà essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme delle presenti NTO.
8. 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.
9. Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici ed isole direzionali o innesti a baionetta, efficace segnaletica orizzontale e verticale, ed idonea illuminazione.
10. 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.
11. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, e devono essere di profondità non inferiore a ml 5,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
12. Un numero di parcheggi così come previsto dalla legge deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo, ammessi nelle zone residenziali, così come previsto dalla legge e comunque garantendo la disponibilità di almeno un posto macchina per alloggio.

13. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 1,50, essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
14. Le nuove strade indicate in grafia di PI sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone ad intervento urbanistico preventivo salvi i conguagli di legge.
15. Le aree a verde pubblico e privato devono essere realizzate secondo le indicazioni dello specifico progetto di sistemazione a verde, che dovrà contenere anche indirizzi sulle modalità di realizzazione del verde privato.
16. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA.
17. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.
18. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
19. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune anche in relazione al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.
20. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto c) 4 comma del presente articolo, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.
21. Le procedure e le metodologie di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano, in quanto possibile, anche alle lottizzazioni relative agli insediamenti produttivi.
22. In esse devono essere riservati spazi, destinati a parcheggio e a verde pubblico attrezzato, nella misura prevista dalla legislazione vigente.
23. Anche per gli edifici direzionali e commerciali, gli standards urbanistici minimi sono definiti dalla legislazione vigente. Almeno la metà di questi spazi deve essere destinata a parcheggio, anche su più piani, ed il rimanente a verde pubblico attrezzato.
24. Le opere di urbanizzazione non comprese in PUA devono rispettare le disposizioni, in quanto applicabili, del presente articolo.
25. In particolare gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
26. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche ed illuminate convenientemente.
27. Il Comune può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzione.
28. Le presenti norme sono applicabili ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati dalla data di adozione del PI.

CAPO VII – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

ARTICOLO 24 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il PI individua gli Ambiti soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della legge regionale 23.04.2004, n. 11. Tali Ambiti sono suddivisi in:

- ATU ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (articolo 71 delle presenti NTO);
- ATR ambiti di trasformazione residenziale (articolo 72 delle presenti NTO);
- ATP ambiti di trasformazione produttiva (articolo 73 delle presenti NTO);
- ARV ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (articolo 74 delle presenti NTO).

2. Negli ambiti di cui al precedente comma l'edificabilità è attribuita secondo l'indice perequativo (Ip) esteso all'intero ambito e riferito alla superficie utile lorda massima edificabile privata espressa in mq/mq della Superficie territoriale, secondo i valori riportati nella seguente tabella:

Ambito territoriale	Ip - Indice perequato (mq/mq St.)	Sp - Area di cessione (% St)
ambiti di trasformazione urbana (ATU)	0,30 – 0,35	15% - 25%
ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	0,15 – 0,25	25% - 40%
ambiti di trasformazione produttiva (ATP)	0,40	20% - 30%
ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)	0,05 – 0,12	45% - 65%

La volumetria realizzabile è calcolata attribuendo una altezza virtuale di ml 3,00 alla superficie utile lorda.

3. Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi all'interno dei Tessuti che determinano possibilità edificatorie aggiuntive a quelle previgenti all'adozione del PI, con le modalità previste al successivo comma 11.

4. Negli Ambiti ATU, ATR, ATP la perequazione minima a favore del Comune non può essere inferiore al 30% dell'incremento di valore raggiunto dagli immobili a seguito delle previsioni di PI; laddove le schede normative individuano aree di cessione Sp e/o opere da realizzare, il cui valore non raggiunga la suddetta quota perequativa minima, saranno individuate a discrezione dell'Amministrazione Comunale ulteriori forme perequative fino a raggiungere il beneficio economico perequativo minimo a favore del Comune. In questi Ambiti in alternativa alla cessione gratuita di aree, la perequazione urbanistica può essere sostituita da altre forme (realizzazione di opere, monetizzazione, ecc) a totale discrezione dell'Amministrazione Comunale.

5. Il PI nel attraverso Schede Normative determina l'indice perequativo di edificabilità privata e l'area di cessione per le aree di intervento alle quali si intende dare attuazione e seguito della programmazione degli interventi sul territorio comunale. L'indice perequativo e l'area di cessione sono determinati dal Comune sulla base di considerazioni relative dello stato di fatto e di diritto delle aree. Eventuali incentivi premiali per la qualità degli interventi previsti dal PI, vanno in aggiunta alle possibilità edificatorie derivate dall'indice perequato.

6. Il PI attraverso le Schede Normative provvede inoltre a individuare:

- a) l'area di concentrazione volumetrica (Cv), corrispondente alla superficie destinata ad accogliere l'edificazione privata, con relativa viabilità funzionale e gli standard primari destinati a verde e parcheggi;
- b) l'area di cessione a titolo gratuito (Sp), ovvero la superficie da cedere al Comune comprendente le aree eventualmente destinate agli interventi di edilizia pubblica ed a crediti edilizi, nonché alla realizzazione di servizi ed opere di interesse collettivo;
- c) il verde ecologico (Ve), cioè la superficie minima da realizzare e mantenere anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi.

7. In mancanza dell'individuazione di cui al comma precedente da parte del PI, essa potrà essere proposta e definita in sede di PUA, con riferimento ai criteri di sostenibilità del PATI e della Valutazione Ambientale Strategica.

8. L'eventuale edificazione all'interno delle aree di cessione (Sp) sarà definita dal PI, sulla base delle necessità insediative e di considerazioni di carattere ambientale e sostenibilità degli interventi.

9. La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento indicati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico. Sono escluse da tali possibilità le dotazioni minime di standard individuate dal PI nelle zone territoriali omogenee. Per queste dotazioni è ammesso il vincolo all'uso pubblico in luogo della cessione al Comune.

10. In questi Ambiti l'Amministrazione Comunale, in relazione a specifiche necessità e/o tempistiche di attuazione delle previsioni del PI, può sempre stipulare accordi pubblico-privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, purché essi configurino un vantaggio pubblico non inferiore a quello ottenibile attraverso l'applicazione dei parametri perequativi della tabella di cui al precedente comma 2; sono ammessi conguagli.

11. Per gli interventi di nuova costruzione nei Tessuti, che determinano possibilità edificatorie aggiuntive a quelle previgenti all'adozione del PI, la cui realizzazione sia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- che il lotto sia in proprietà del richiedente il P. di C. alla data di adozione del PI;
- che il nuovo fabbricato nei successivi 20 anni dalla data del rilascio del P. di C. non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone che non siano parenti in linea retta del richiedente fino al 2° grado

la perequazione urbanistica come fissata al precedente comma 3, è ridotta al 15% dell'incremento di valore commerciale conseguito; in quest'ultimo caso andrà stipulato da parte dei privati con il Comune un atto d'obbligo di rispetto delle succitate condizioni per la riduzione della quota perequativa.

12. Qualora vengano a mancare uno o entrambi i requisiti di cui al comma precedente, gli interventi sono assoggettati a perequazione urbanistica determinata ai sensi del precedente comma 3 nella misura minima del 30% dell'incremento di valore commerciale conseguito. Il recupero dell'onere perequativo è effettuato con i criteri vigenti al momento dell'accertamento.

ARTICOLO 25 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
 - PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
 - comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
 - accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.;
 - Programmi Complessi previsti dal PATI;
 - PU convenzionati nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali.
2. I proprietari interessati intervengono proporzionalmente per la quota propria quota proprietaria, indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree.
3. Nel caso di inerzia da parte dei proprietari aventi diritto per la costituzione del consorzio, il Comune può attivare le procedure per la formazione di un PUA di iniziativa pubblica.
4. Nelle aree di perequazione gli accordi tra privati e Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA.

ARTICOLO 26 – CREDITO EDILIZIO

1. Ai sensi di quanto previsto dal PATI in attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.
2. Sono oggetto di credito edilizio:
- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
 - gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
 - gli interventi di miglioramento della qualità urbana che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
 - il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
 - la realizzazione di aree boscate;
 - gli interventi per la costruzione della rete ecologica;
 - il riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo;
 - il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ecc) su ambiti edificabili del PI.
3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.
4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

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

6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PATI per l'applicazione dei crediti edilizi. In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.

ARTICOLO 27 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e superfici.

2. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume deve avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.

3. Le quantità oggetto di credito edilizio sono:

Tipologia edifici (da destinazione attuale a nuova)	% di utilizzo slp	Zona di ricostruzione	% in aumento o in riduzione
Da agricolo-produttivo a agricolo-produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da agricolo-produttivo a produttivo	40%	Compatibile PI	/
Da agricolo-produttivo a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale	- 40%
Da produttivo a produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da produttivo a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale	- 20%
Da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale	/
Edifici nelle fasce di mitigazione ambientale per infrastrutture viarie o in zone di rischio	100%	Compatibile PI	+30%

4. Per gli edifici in cattivo stato di conservazione e per i quali non risulta possibile svolgere le attività previste dalla destinazione d'uso, nonché privi di agibilità, la percentuale di utilizzo viene ridotta del 50%. E' consentita la modifica del suddetto parametro, con deliberazione del Consiglio Comunale, in presenza di un interesse pubblico.

5. Rispetto a quanto definito nella tabella di cui al precedente comma 3°, possono essere previste quantità diverse di recupero edificatorio in ragione di particolari oneri derivanti dalla sistemazione dei siti oggetto di credito edilizio (demolizione degli edifici, bonifica dei terreni, ecc.); tale quantità edificatoria aggiuntiva sarà determinata dal Consiglio Comunale sulla base di una perizia tecnico-economica relativa ai costi da sostenere nella demolizione degli edifici e/o sistemazione dei terreni.

6. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo.
7. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:
- Tessuti di tipo TCR, TCP, TCF, TRQ, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
 - Ambiti nei quali siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
 - nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'utilizzo dei crediti edilizi;
 - zone rurali nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
 - Tessuti di tipo TPP, TPC e Ambiti ATP secondo i parametri di zona; per i Tessuti produttivi esistenti con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
 - all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
8. Crediti edilizi che interessino superfici utili nette residenziali superiori a 700 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a PUA.
9. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PATI, qualora non siano stati attivati dal Comune i programmi e gli interventi previsti dal PATI.
10. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispone e aggiorna il registro dei crediti edilizi. Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.
11. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

ARTICOLO 28 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il PI ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.
2. La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.
3. Il PI individua le seguenti modalità compensative:
- nelle zone consolidate e di riqualificazione attraverso l'individuazione di premi volumetrici o di superficie;
 - nelle zone di trasformazione e di espansione con individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi;
 - all'interno delle aree dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.

4. Il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

ARTICOLO 29 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42:

- a) i beni paesaggistici;
- b) i beni monumentali;
- c) i beni archeologici.

3. Il PI individua quali beni paesaggistici:

Ambiti di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42

- Gran parte del territorio comunale a nord della S.R. n.248 Schiavonesca-Marosticana fino all'altezza dell'abitato di Fonte Alto

Corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42

- Torrente Muson dei Sassi e Musone
- Torrente Astego o Lastego
- Torrente Ru o di S. Margherita
- Canale Musonello, Rosta dei Molini.

4. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di PI ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

5. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

7. Per i beni paesaggistici di cui al comma 3 soggetti all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, devono essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) sono vietati interventi di tombinatura e di riduzione dell'alveo dei corsi pubblici nonché diminuzioni della portata idrica esistente;
- b) la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a ml 4; larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico.

In conformità alle succitate prescrizioni sono consentiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.

8. Ai proprietari di terreni vincolati ai sensi del comma 3 del presente articolo spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

9. Sono oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 i seguenti immobili:

- Villa Nervo
- Villa Ca' Pasini
- Ruderi del castello medievale sul colle di S. Nicolò.

10. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; relativamente a questi ultimi gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

11. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

12. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

ARTICOLO 30 -VINCOLO SISMICO

1. Con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 il territorio comunale è stato classificato sismico e rientra nella "zona n. 2".

2. Gli interventi all'interno del territorio comunale dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM 20.03.2003, n. 3274 e s.m.i., nonché alle Norme Tecniche per le Costruzioni.

ARTICOLO 31 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Queste fasce sono destinate alle attrezzature di carattere cimiteriale ed al loro ampliamento.

2. Ai sensi del R.D. 27.07.1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze stabilite dagli enti competenti.

3. Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

4. In queste zone deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

5. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata.

6. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

7. All'interno di queste fasce è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.

8. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

9. A norma dell'articolo 37 legge regionale 23.04.2004, n. 11 sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

ARTICOLO 32 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs 30.04.1992, n. 285 e relativo Regolamento di cui al DPR 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti,

le tavole di Piano e le presenti NTO si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.

2. Queste fasce sono destinate:

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

3. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrato, ad eccezione di quelle al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, punti di supporto alla mobilità lenta, impianti di autolavaggio, ecc.. Per gli impianti di cui al presente comma si applicano le disposizioni contenute nella legge regionale n. 23/2003 e nella DGR n. 497/2005, con riguardo ai criteri di determinazione della superficie coperta e del volume ammissibile.

4. E' consentita l'attivazione di parcheggi pubblici e privati.

5. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d), del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'ampliamento in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Sono altresì ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti secondo quanto disposto all'articolo 58 del Regolamento Edilizio.

6. Per gli interventi sugli edifici in fregio alle strade trova applicazione l'art. 7 ter lett. e) della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.. Gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml 3,00 dal ciglio stradale. La realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare quanto previsto per i fabbricati fuori terra.

7. Nelle fasce di rispetto è inoltre consentita la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili.

8. Il PI individua i fabbricati nelle fasce di rispetto stradale da demolire, in quanto il loro permanere determina:

- pericolo per la circolazione;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

9. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo.

10. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11; in tale contesto è ammessa la demolizione e ricostruzione di tali edifici in loco oppure anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

11. A norma dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

12. Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

ARTICOLO 33 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E METANODOTTI

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai campi elettromagnetici indotti da elettrodotti esistenti. In tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dall’Autorità preposta alla tutela.
2. Nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l’infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.
3. All’interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall’Autorità preposta competente in materia. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
4. In caso di comprovata necessità familiare, la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all’interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all’articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
5. Nel caso di cambi d’uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non superiore a quattro ore, è consentito l’ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell’esistente.
6. Le fasce di rispetto ricadenti all’interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell’area adiacente esterna al vincolo.
7. Il PI individua una fascia di rispetto di ml 25,00 dall’asse del metanodotto; all’interno di questa fascia non è ammessa alcuna nuova costruzione.

ARTICOLO 34 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. Il PI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. Il PI si prefigge l’obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l’individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01.08.2003, n. 259 e successive modificazioni.
3. Gli enti gestori nella localizzazione e realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico dovranno osservare le seguenti cautele:
 - interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.) e/o aree produttive;
 - prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito;
 - nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da impianti di comunicazione elettronica legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non sarà consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l’infanzia, residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

4. I piani di settore entrati in vigore prima del PI prevalgono sulle presenti norme.

ARTICOLO 35 – FASCE DI RISPETTO IDRAULICO

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali arginati, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, di cui al R.D. 368/1904 ed al R.D. 523/1904.
2. All'interno di queste fasce vale il divieto assoluto di edificabilità.
3. Oltre a quanto definito nei commi precedenti il PI individua ulteriori fasce di rispetto definite ai sensi della lettera g), dell'articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, all'interno delle quali sono ammessi esclusivamente:
 - a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c), d) del DPR 06.06.2001, n. 380;
 - b) gli interventi previsti dal titolo V° - Tutela e edificabilità del territorio agricolo - della legge regionale 23.04.2004, n. 11 qualora ammessi dal PI;
 - c) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria;
 - d) gli interventi anche di nuova costruzione individuati puntualmente dal PI vigente, anche a seguito di accordi ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, nonché ammessi all'interno dei TER e TES;
 - e) gli ampliamenti degli edifici residenziali in zona agricola di cui all'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - f) le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
4. Gli interventi di cui al comma precedente lettere a), c), d) ed e) potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.
5. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
6. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo. Vanno perseguiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 8 e quelli di tutela delle risorse idriche del successivo articolo delle presenti NTO.

ARTICOLO 36 - FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

1. Il PI individua le fasce di rispetto dai depuratori.
2. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della legge regionale 10.08.2006, n. 18.
3. Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
4. In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro mitigazione ed integrazione paesaggistica.
5. Per l'impianto di depurazione posto in area di risorgive, va realizzato un potenziamento della schermatura verde, con bande boscate ad elevata densità, alternate a spazi aperti in corrispondenza del reticolo idrografico.

6. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo:

a) è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento ed in ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore a ml 100,00 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, salve indicazioni diverse del PI;

b) non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione ed ai parcheggi.

7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

ARTICOLO 37 - FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. Ai fini del presente articolo gli insediamenti zootecnici sono così definiti:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare

Peso vivo complessivo massimo < ton. 5

Distanze di rispetto pari a quelle degli annessi rustici-strutture agricolo - produttive

B - Allevamenti aziendali

Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola

Distanze da ZTO - A, B, C, F, D, E4:

Suini ml 200,00

Altre specie ml 100,00

C - Allevamenti intensivi

Mancanza di nesso funzionale

Distanze: rispetto della DGR n. 3178/2004 (atti di indirizzo - art. 50 lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5) e della D.G.R. 329/2010 Allegato A.

2. I rispetti di cui al comma precedente sono definiti dal PI sulla base di tipo e dimensione dell'allevamento, secondo le tabelle dell'articolo 79 delle presenti NTO.

3. Non sono consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi, ecc. nelle fasce di rispetto definite all'art. 79.

4. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono sempre consenti gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 - lett. a), b) c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi in lotti posti all'interno delle zone storiche, consolidate e di riqualificazione.

5. In deroga a quanto sopra specificato ed in applicazione degli atti di indirizzo della L.R. 11/2004, sono consentiti gli interventi edilizi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico (atti di indirizzo - art. 50 lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5).

6. Sono ammesse distanze inferiori tra gli allevamenti intensivi e le residenze civili concentrate intendendo per queste ultime i centri abitati come delimitati ai sensi del Codice della strada, nonché i nuclei ISTAT, ovvero le località abitate che seppur prive del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, sono costituiti da un gruppo di case contigue e vicine, con almeno cinque famiglie, con interposte strade.

ARTICOLO 38 - FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE, IDROTERMALE E IDROPRODUTTIVO

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152.
2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui al comma precedente (zona di tutela assoluta ml 10,00 e zona di rispetto ml 200,00 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, fino all’emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
3. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al comma 1 dell’articolo 3 lett. a), b), c) e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
4. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all’interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all’articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
5. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati.

ARTICOLO 39 - ZONE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO-FORESTALE

1. Il PI delimita le aree soggette a vincolo idrogeologico-forestale all’interno delle quali valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.
2. All’interno di tali zone possono inoltre essere realizzate:
 - opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
 - opere relative ai corsi d'acqua;
 - opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.
3. Tutti gli interventi da realizzarsi in questi ambiti dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto alla entità degli interventi.

ARTICOLO 40 - ZONE BOScate – VINCOLO PAESAGGISTICO

1. Il PI individua le zone boscate soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell’articolo 142 del D.Lgs n. 42/2004.
2. La trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell’articolo 14 della L.R. n. 52/1978, è regolata dall’art. 15 della medesima legge.
3. Il Comune di Fonte è dotato di Piano di riordino forestale i cui contenuti hanno validità per il decennio 2014-2023; ai sensi del comma 3, articolo 23 della L.R. n. 52/1978, così come modificato dalla L.R. n. 25/1997 e successive modifiche, il suddetto Piano assume l’efficacia delle Prescrizioni di Massima e di polizia Forestale (PMPF) e le infrazioni alle discipline del Piano sono punite in base alle PMPF vigenti. Per gli argomenti non specificatamente trattati dal Piano di riordino forestale e per le prescrizioni non esplicitamente previste, valgono le norme riportate nelle PMPF vigenti. Il Piano di riordino forestale comprende una sezione normativa, con l’elaborazione di prescrizioni cui debbono attenersi i proprietari o i gestori delle aree boschive, eventuali tecnici incaricati di seguire gli interventi, nonché le Amministrazioni deputate all’attività tecnico- amministrativa in ambito forestale; in tal senso sono state individuate nel Piano delle unità conoscitive per le quali sono indicate le prescrizioni cui debbono attenersi gli interventi sul patrimonio boschivo in tali aree.

ARTICOLO 41 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o contenenti singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.
2. In alcuni casi puntualmente individuati il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione.
3. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e deposito attrezzi, purché di altezza non superiore a ml 2,50; tali strutture, comunque, dovranno essere installate ad una distanza minima di ml 3,00 dall'argine di eventuali corsi d'acqua.
4. La volumetria realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parti obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq con un massimo per unità immobiliare di mc 50. L'edificazione di interrati è ammessa solo all'interno del sedime edificato.
5. E' vietata pertanto qualsiasi pavimentazione. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo attuale o previsto. Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto e nella normativa specifica dei PUA.
6. Tali superfici non concorrono alla formazione della capacità edificatoria nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

ARTICOLO 42 – VILLE VENETE

1. Il PI individua gli immobili vincolati dall’Istituto Regionale per le Ville Venete.
2. Sono individuate nel catalogo dell’Istituto Regionale per le Ville Venete:
 - Villa Fietta, Tattara, Persicini
 - Villa Nervo, Bachis, Van Axel
 - Ca’ Pasini
 - Villa Rinaldi, Forner-Ceccato
3. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell’Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente ed in generale del PRC; dovranno inoltre rispettare quanto previsto dall’articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.
4. Nelle aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete, ai sensi del comma 4 dell’articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari.
5. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto all’articolo 29 delle presenti NTO.
6. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell’integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all’articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

ARTICOLO 43 – MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE

1. Il PI individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento, attraverso i due seguenti modelli di intervento:
 - a) un modello restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1-2-3-4);
 - b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (grado di protezione 5-6).
2. Le categorie di intervento sono così definibili:

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di valore storico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico ed architettonico di cui interessa la conservazione degli elementi tipologici esterni ed interni.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti di valore storico, architettonico e ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni caratterizzanti il tipo edilizio.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti di valore testimoniale di cui interessa la conservazione della parte delle strutture esterne ed interne che mantengono i caratteri tipologici di pregio.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti privi di valore storico ed ambientale, ma significativi nel contesto territoriale di appartenenza.

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di nessun carattere storico ed ambientale, privi di caratteristiche tali da giustificare la conservazione totale o parziale e che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Grado di protezione 7 - Edifici e manufatti di nessun carattere storico ed ambientale, nonché turbativi del contesto in cui risultano collocati, per i quali si prevede la demolizione senza ricostruzione. La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree ed attrezzature pubbliche, o per motivi di ordine storico ambientale, urbanistico o igienico sanitario.

ARTICOLO 44 – INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE

Edifici con grado di protezione 1

1. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
2. Gli interventi devono essere rivolti non solo alla conservazione dell'unità formale e strutturale dei manufatti, ma anche alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi, nonché al ripristino e all'adeguamento, secondo le possibilità di trasformazione, della destinazione d'uso attuale rispetto a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro scientifico.
3. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.
4. Sono inoltre consentiti:
 - a) la conservazione, il ripristino o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali (portali, finestre, edicole, ecc.);
 - b) il completamento o l'introduzione degli essenziali impianti tecnologici e igienico-sanitari, nonché di cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio; è ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
 - c) la modificazione degli elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili;
 - d) per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso di altezze minori va escluso, per tali locali l'uso abitativo;
 - e) la conservazione o il ripristino degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino.

Edifici con grado di protezione 2

5. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza demolizione. A seguito di presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ripristino tipologico per le parti non originarie e/o prive di pregio.
6. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione dell'involucro esterno, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

- b) conservazione e consolidamento dell'impianto strutturale e degli elementi distributivi e decorativi di rilievo (strutture portanti verticali, posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo, androni, cortili, blocchi scale, porticati, volte, solai, soffitti, pavimentazioni, capitelli, edicole, stipiti in pietra, ecc.); è ammessa la sostituzione dell'impianto orizzontale nei casi di cui alle lettere j) e m), ad esclusione dei casi di volte e di pregevoli solai in legno;
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è data comunque la possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- e) possibilità di modificare l'impianto distributivo interno (scale, ascensori, montacarichi, ecc.) senza alterare i caratteri morfologico strutturali e tipologici dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- f) possibilità di installare impianti tecnologici, igienico-sanitari e cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio;
- g) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di traslazione di solai e tetti privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm. 30, senza comportare modifiche alle quote delle aperture e delle gronde;
- i) l'altezza minima dei vani abitabili non può essere inferiore ai ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, escluso per tali locali l'uso abitativo;
- j) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- k) obbligo di eliminare superfetazioni e sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- m) sono ammissibili, previa analisi storico-storiografica, interventi parificabili a restauro restitutivo, intesi quale recupero di tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazione del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio. E' ammessa in questo caso, previa analisi storico-stratigrafica, la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi che l'edificio aveva originariamente e successivamente perduti, anche con l'introduzione di nuovi elementi, purché volume e superficie lorda d'uso non subiscano incrementi inferiori al 5%.

Edifici con grado di protezione 3

7. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" per le parti non originarie e/o prive di pregio.

8. E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi esterni e di quelli interni morfologicamente rilevanti, qualora questi ultimi rivestano interesse architettonico (struttura portante, tipologia interna, ecc.). Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazione di volume e/o di superficie lorda.

9. E' consentito il rinnovo di parte degli elementi costituenti l'edificio e l'inserimento degli impianti richiesti, nonché la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente. La nuova

organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

10. Vanno eliminate le strutture di epoca più o meno recente che non rivestono interesse e/o contrastano con la comprensione storica dell'edificio restituendone, per quanto possibile, i caratteri originari; in tale contesto risultano ammissibili interventi di ripristino restitutivo dei caratteri originari, previa specifica analisi storica.

Edifici con grado di protezione 4

11. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" con prescrizione del restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi.

12. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume e/o superficie lorda d'uso, superiore al 10% realizzabili attraverso:

- a) sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali di ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 ed altezza media di ml. 2,40;
- b) ampliamenti, con l'edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di PI non siano determinate le sagome limite degli ampliamenti in oggetto, questi ultimi possono sempre essere proposti all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora siano compatibili con l'esistente edificato dal punto di vista edilizio e urbanistico.

13. Vanno conservati gli elementi che caratterizzano l'impianto planivolumetrico esistente, fatti salvi gli ampliamenti di cui al comma precedente.

14. Vanno inoltre eliminate le sovrastrutture di un'epoca più o meno recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

Edifici con grado di protezione 5

15. Sono ammessi interventi di ristrutturazione globale, anche con demolizioni e ricostruzioni, sullo stesso sedime.

16. Tali interventi devono essere volti a dare, o ridare, all'edificio caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

17. Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

18. Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati allo scopo di non cadere in una semplice "mimesi" dell'architettura esistente.

19. Sono, altresì, ammessi per comprovate esigenze igienico - sanitarie ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente, per un massimo di mc 150, purché non contrastino con i limiti di zona e con la normativa vigente.

Edifici con grado di protezione 6

20. Edifici per i quali, dato il contrasto che determinano con l'ambiente edificato o non edificato in cui risultano collocati, si prevede la demolizione e ricostruzione.

21. Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa per la singola zona.

22. La demolizione e ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime, per un volume pari all'esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico che ha attribuito all'edificio il grado di protezione 6. E' comunque consentito l'aumento del volume esistente fino al 20%, per un massimo di mc 150, purché non contrasti con i limiti di zona e con la normativa vigente.

23. Le autorizzazioni alla demolizione saranno concesse solo unitamente dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto di intervento con il nuovo fabbricato.

24. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.

Edifici con grado di protezione 7

25. Edifici per i quali, dato il particolare contrasto che determinano con l'ambiente edificato o non edificato in cui risultano collocati, si prevede la demolizione senza ricostruzione, anche se in buone condizioni fisiche.

26. La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree ed attrezzature pubbliche, o per motivi di ordine storico-ambientale o igienico-sanitario.

27. Generalmente costituiscono pertinenze di edifici di importanza maggiore, quali: abitazioni, edifici rurali, edifici produttivi e commerciali.

28. Il volume demolito non è recuperabile; la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di permessi di costruire relativi all'area di pertinenza.

Norme generali

29. I gradi di protezione potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni, adeguatamente articolate e motivate, non potranno in ogni caso riguardare i gradi estremi 1 e 7. Diversamente, rappresenteranno a tutti gli effetti un provvedimento di Variante al PI.

30. Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori, escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore.

31. Le ricostruzioni relative a demolizioni e le nuove costruzioni, non dovranno avere altezze maggiori di quelle degli edifici significativi contigui, fatte salve specifiche indicazioni del PI. Sono ammesse distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si ha l'attuazione di un intervento su UMI o su un PUA quando tale modifica alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta.

32. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

33. Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti massimi individuati dalle categorie tipologiche emergenti alle quali l'edificio dovrà far riferimento; le sopraelevazioni inoltre, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

34. Le tipologie edilizie ed i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

35. E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in pietra o laterizio, intonaci civili, serramenti in legno, coppi in laterizio, ecc.); è consentito l'uso di materiali diversi nel caso di rilevante impegno architettonico.

36. Per le classi di intervento UNO e DUE la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale o ad essi riferibili.

37. In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a cortili comuni, verde privato, a parcheggio o aree a verde di standard inedificate.

38. Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti gli interventi conseguenti a permesso di costruire, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici con gradi di protezione UNO, DUE, TRE e QUATTRO, dopo che siano state effettuate le prime operazioni di evidenziazione delle strutture murarie e degli orizzontamenti dell'immobile esistente, al fine sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di carattere tipologico non rilevabili prima di tali manomissioni.

ARTICOLO 45 - AMBITI PER LA FORMAZIONE DEI PARCHI ARCHEOLOGICI DI INTERESSE COMUNALE

1. Il PI individua gli ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale. Si tratta di luoghi che il proprio specifico valore storico, archeologico, monumentale, architettonico e ambientale, nonché per gli eventi storici nei quali sono stati coinvolti, assumono valore fondante dell'identità storica del Comune.

2. Il PI assicura la conservazione e la valorizzazione di questi siti promovendone l'uso collettivo e sociale, migliorandone e facilitandone l'accessibilità, attraverso una rete di percorsi storici connessi al sistema viario principale; per questi ultimi con i Comuni contermini andranno ricercati accordi e convergenze per la formazione di un circuito turistico sovracomunale per la valorizzazione di tali beni.

3. In conformità di quanto contenuto al precedente comma, nell'ambito del Colle di S. Nicolò gli interventi potranno essere oggetto di specifico Piano Urbanistico Attuativo, anche di iniziativa privata, di valorizzazione ambientale e paesaggistica, finalizzato a:

- la tutela e valorizzazione delle testimonianze archeologiche relative al sistema difensivo di S. Nicolò, verificando la consistenza di eventuali strutture militari di epoca più recente;
- la progettazione del sistema vegetazionale con individuazione e riproposizione degli elementi tipici del contesto ambientale circostante;
- l'individuazione di eventuali aree per la sosta e la visuale panoramica;
- la progettazione dei manufatti di arredo, ivi compresa la verifica di compatibilità di quelli già presenti nell'area;
- definizione degli interventi consentiti per il fabbricato esistente all'interno dell'ambito, da realizzarsi nel rispetto dei gradi di protezione assegnati e del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;
- ogni altro elemento atto a perseguire le finalità previste per queste aree.

4. Al fine di valorizzare ai fini didattici, culturali, turistici e per il tempo libero questi siti, il PI individua percorsi attrezzati colleganti i resti del Castello di S. Nicolò, con il Colle Castellaro a Sopracastello in Comune di S. Zenone degli Ezzelini.

5. La eventuale demolizione di manufatti legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale, e finalizzata alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree per la formazione dei parchi archeologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

6. In questi ambiti gli interventi non dovranno essere comunque essere in contrasto con le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

CAPO III– TUTELE RISORSE AMBIENTALI

ARTICOLO 46 – VALUTAZIONE D’INCIDENZA

1. La Valutazione d’Incidenza ai sensi della D.G.R. 3173/2006 è prevista in ragione della presenza contermina al territorio comunale dei siti IT3240002 Colli Asolani e IT3240026 Prai di Castello di Godego.
2. La relazione di incidenza è prevista per:
 - gli interventi edilizi (esclusi restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria) che implicano consistenti modificazioni di usi, funzioni, attività in atto;
 - nei casi previsti al successivo articolo 82 delle presenti NTO;
 - i piani urbanistici attuativi con superficie superiore a mq 5.000;
 - gli edifici in zona agricola con superficie superiore a mq 1000 compreso l’esistente;
 - la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile di origine agricola, su strutture non integrate, con capacità superiore a 20 kw;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra su superficie superiori a mq 1.000.
3. Negli interventi di trasformazione territoriale:
 - a) deve essere mantenuta invariata l’idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Campanula scheuchzeri, Lucanus cervus, Parnassius apollo, Parnassius mnemosyne, Euphydryas aurinia, Coenonympha oedippus, Lopinga achine, Barbus plebejus, Cobitis bilineata, Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Rana Latastei, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viriflavus, Coronella austriaca, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Bonasa bonasia, Tetrao tetrax, Tetrao urogallus, Alectoris graeca, Nycticorax nycticorax, Egretta garzetta, Pernis apivorus, Milvus migrans, Cicaetus gallicus, Circus cyaneus, Aquila chrysaetos, Falco peregrinus, Crex crex, Bubo bubo, Glaucidium passerinum, Aegolius funereus, Caprimulgus europaeus, Alcedo atthis, Drycopus martius, Lanius collurio, Rhinolophus euryale, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Myotis myotis, Pipistrellus kuhii, Pipistrellus nathusii, Pipistrellus pipistrellus, Nyctalus leisleri, Nyctalus noctula, Hypsugo savii, Miniopterus schreibersii, Muscardinus avellanarius, Hystrix cristata;*
 - b) vanno impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell’intensità in funzione dell’orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell’UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 - c) dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l’1% (in modo da evitare ristagni d’acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l’accesso alla carreggiata.

ARTICOLO 47 – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

1. Il PI in conformità al PATI ed alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo della tutela e gestione delle acque meteoriche, superficiali e sotterranee, al fine di mantenere e migliorare l'assetto ecologico complessivo delle singole componenti degli ecosistemi ricompresi nel territorio comunale.

2. Tutti gli interventi sulla rete idrografica devono essere eseguiti con modalità tali da non comportare un'alterazione del fragile equilibrio ambientale ed ideologico del sistema.

3. Nella fascia di rispetto fluviale va garantita l'evoluzione naturale dei corsi d'acqua e degli ecosistemi connessi, escludendo utilizzazioni e modalità di intervento che possono pregiudicare tali processi; vanno altresì previsti interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.

4. In attuazione alla legislazione vigente in materia vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere garantita la conservazione del reticolo idrografico esistente; in caso di nuove aree urbanizzate, è ammessa la modifica della rete di fossi e scoline a condizione che venga garantita eguale capacità di invaso e la continuità della rete di deflusso delle acque meteoriche;
- b) l'autorizzazione di nuovi scarichi e la modifica sostanziale di quelli esistenti e subordinata al rispetto della normativa di settore;
- c) gli interventi che possono modificare la quantità e la qualità delle acque superficiali e profonde devono essere compatibili con gli obiettivi di tutela e di qualità disposti dal Piano regionale di tutela delle acque;
- d) gli interventi di gestione della rete idrografica dovranno essere compatibili con la tutela della vegetazione esistente o comunque coerenti con progetti volti a migliorare la continuità ecologica dei corsi d'acqua; è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni e interventi connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale in capo all'autorità competente;
- e) è vietato il tombinamento dei corsi d'acqua pubblici e dei canali irrigui, ad eccezione di opere di interesse pubblico e, ove non vi siano soluzioni tecniche alternative al tombinamento, limitatamente alla realizzazione di accessi alle proprietà sprovviste di accesso alla viabilità pubblica. In caso di realizzazione di tombinature si dovranno concordare le dimensioni minime con l'ente gestore della rete idrica;
- f) gli interventi di salvaguardia idraulica, ricalibratura, sostegno di sponda, costruzione di altre opere idrauliche dovranno essere realizzati privilegiando l'uso di tecniche di bioingegneria forestale.

4. Il Comune di Fonte al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere, anche con avvalendosi di altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici:

- a predisporre ed aggiornare la banca dati dei pozzi privati con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente (tutti i pozzi con Concessione Regionale al prelievo d'acqua sotterranea devono essere dotati di contatore volumetrico);
- al monitoraggio delle acque sotterranee con un approfondimento idrogeologico;
- alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
- a dotarsi di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi di concerto con l'ARPAV, nel quale dovranno essere affrontate anche le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari.

ARTICOLO 48 – TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Il PI persegue l'obiettivo della tutela della qualità dell'aria e del contenimento di ogni forma di inquinamento acustico proveniente da fonti fisse e mobili, in particolare di quelle che possono arrecare danno o disturbo alla fauna e che possono costituire alterazione all'ambiente.
2. ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente andranno attuati i seguenti interventi:
 - a) nella realizzazione di strade urbane ed extraurbane, dove si prevede un flusso consistente di traffico, vanno attuate forme di mitigazione per ridurre gli inquinamenti atmosferici ed acustici prioritariamente attraverso l'utilizzo di sistemazioni a verde;
 - b) lungo tutto il tracciato della S.P. n. 248 andranno previsti interventi atti a realizzare una fascia a verde erborato ed arbustivo di spessore adeguato per formare una barriera vegetale atta a mitigare gli inquinamenti indotti dal traffico;
 - c) nella realizzazione di manufatti stradali dovranno essere utilizzati manti bituminosi a forte capacità fonoassorbente per ridurre, per quanto possibile, il rumore di attraversamento dei veicoli a motore;
 - d) tutte le attività produttive dovranno presentare, prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo l'attività, un piano di mitigazione ambientale mirato, oltre che alla mimetizzazione del manufatto, anche alla riduzione di rumore e fumi provocati, eventualmente, dal processo produttivo.
3. Gli interventi da rispettare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 49 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PI in conformità al PATI ed alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo del contenimento dell'inquinamento luminoso, nelle aree all'esterno dei centri abitati, in un intorno significativo in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, ai fini della salvaguardia dei siti di pregio faunistico e flogistico, della conservazione degli equilibri ecologici e dei beni ambientali e monumentali, della visione del cielo notturno, nonché quelli del risparmio energetico nell'illuminazione per esterni, del miglioramento della qualità della vita, della sicurezza stradale e dell'attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.
2. Il territorio comunale rientra tra quelli compresi nelle fasce di rispetto degli osservatori astronomici non professionali, di cui all'allegato B previsto all'articolo 8 della legge regionale n. 07.07.2009, n. 17.
3. Nelle more di redazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) previsto dalla legge regionale n. 07.07.2009, n. 17, il Comune assume iniziative tendenti al risparmio di energia elettrica per illuminazione pubblica esterna notturna in armonia con quanto definito all'articolo 5 della suddetta legge. Nei PUA andranno obbligatoriamente previsti fonti di illuminazione a basso consumo energetico (led, altro).

ARTICOLO 50 – TUTELA DELLE RISORGIVE E AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

1. Il PI tutela gli ambiti areali, puntuali e lineari da sottoporre a particolare tutela in quanto elementi idro-morfologici che caratterizzano il territorio di Fonte, per la rilevante importanza non solo dal punto di vista ambientale ma anche quale salvaguardia del regime idraulico e della qualità biologica delle acque.

2. In tale senso il PI, nella cartografia delle tutele e difesa dai rischi, individua le aree oggetto di specifica tutela:

- aree di risorgiva per le quali è prescritta la tutela assoluta; sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione della vegetazione e del fondo, finalizzati alla salvaguardia e alla rivitalizzazione delle polle. Sono vietati movimenti di terra e scavi, nonché interventi di bonifica di qualsiasi tipo. E' vietato qualunque intervento edificatorio;
- aree di tutela delle risorgive all'interno delle quali sono consentiti gli interventi previsti al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti dell'esistente; gli interventi infrastrutturali dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale ai fini della verifica di coerenza con le norme di tutela di questi ambiti. La nuova edificazione qualora ammessa dovrà essere realizzata in legno o con materiali e tecnologie che riducano al minimo le opere di fondazione; per questi fabbricati sono consentite solo pavimentazioni in terra battuta. In questi ambiti sono vietati tutti gli interventi da realizzarsi sotto il piano di campagna, ad eccezione della realizzazione di opere pubbliche richieste da comprovata necessità e da motivi di sicurezza e di salvaguardia dell'incolumità delle persone, previa l'adozione di idonei accorgimenti atti all'impermeabilità dei locali e ad evitare l'allagamento degli stessi. In ogni caso nelle aree di risorgiva è possibile l'esecuzione di opere e fabbricati solo dopo uno studio idrogeologico e geologico-tecnico di dettaglio che evidenzi le metodologie costruttive dei manufatti interrati, il rischio di liquefazione, ed eventuali penalizzazioni idrogeologiche (es. modifica della qualità della falda, mancata alimentazione di corsi d'acqua, ecc.).

3. All'interno degli ambiti di tutela di cui ai commi precedenti, l'eventuale demolizione di manufatti legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale, e finalizzata alla tutela e valorizzazione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

4. Il PI delimita le aree individuate e classificate nel PTRC "Sistema degli ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale". Il PTRC tutela tali ambiti attraverso le direttive di cui all'articolo 19 delle proprie Norme di Attuazione.

5. Negli ambiti di cui al comma precedente la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

ARTICOLO 51 - CONI VISUALI

1. Il PI nella cartografia di Piano individua i principali coni visuali.

2. Essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista storico, artistico, culturale, paesaggistico o ambientale.

3. I coni visuali determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

4. Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml 200,00 ed in ogni caso, fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.

5. L'ambito interessato dal cono visuale dovrà rimanere integro e essere interessato da trasformazioni antropiche se non la manutenzione del verde esistente e la lavorazione agraria. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico- architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione con riproposizione formale del manufatto.
6. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue la cui eventuale demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) e c) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
8. Il PI può rettificare l'orientamento dei coni visuali individuati dal PATI, sulla base del maggiore dettaglio di scala, precisando le visuali paesaggistiche da tutelare.

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

ARTICOLO 52 - RISCHIO E MITIGAZIONE IDRAULICA

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di rischio idraulico in conformità di quanto contenuto nella del D.G.R. 1841 del 19 Giugno 2007, delle indicazioni del PAI e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, individuando le relative indicazioni sulle misure compensative.
2. In recepimento delle direttive dei piani di livello superiore sull'intero territorio comunale, indipendentemente dal livello di rischio idraulico al quale lo stesso risulta sotteso, ogni intervento in progetto dovrà mantenere o migliorare l'attuale assetto di funzionalità idraulica delle reti esistenti (bonifica, irrigazione, fognatura) e contemporaneamente garantire o agevolare il normale deflusso delle acque.
3. Ogni intervento su tutto il territorio comunale deve dimostrare di aver rispettato le prescrizioni contenute nell'elaborato I.4 – Norme idrauliche per l'edificazione.

ARTICOLO 53 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità geologica per garantire una corretta gestione del territorio.
2. Oltre alle prescrizioni di carattere sismico di cui al precedente articolo 13, per le realizzazioni di costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate.

Terreni idonei

3. Terreni posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche:
 - ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);
 - ottimo drenaggio, con massimo livello della falda freatica superiore ai 5 ml dal piano
 - campagna;
 - assenza di cave e discariche;
 - assenza di esondazioni storiche.
4. In queste zone si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, ecc.) e/o sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche.

Terreni idonei a condizione

5. Sono terreni con caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche diverse.
6. In questa zona si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le

indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegare le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda e la stabilità dei pendii.

7. Le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l'idoneità", sono le seguenti:

1) Zone con falda compresa da 0 a -10 in materiali a tessitura eterogenea dei depositi di conoide di deiezione torrentizia e in quelli a tessitura prevalentemente limo-argillosa, zone con falda maggiore a dieci metri in materiali a tessitura prevalentemente limo-argillosa: le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica verifichi la presenza di venute d'acqua, la massima oscillazione della falda, e le caratteristiche geotecniche dei litotipi. In particolare si consiglia di adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare infiltrazioni d'acqua nei vani interrati, in quanto soprattutto negli assi vallivi, vi può essere una notevole oscillazione della falda, anche superiore ai cinque metri, rispetto ai valori riportati in cartografia.

Qualora vi sia la presenza di terreni scadenti (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni.

2) Aree di cave attiva e/o dismessa, aventi problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

3) Zone collinari con rocce a prevalente coesione e/o attrito interno e con materiali a prevalente tessitura limo-argillosa del "Mindel": le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica verifichi la stabilità del pendio, anche in relazione agli interventi previsti, e le caratteristiche geotecniche dei litotipi. Qualora vi sia la presenza di terreni scadenti superficiali (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni.

4) Zone esondabili: le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione idraulica-idrogeologica di dettaglio definisca le soluzioni tecniche per evitare i fenomeni di esondazione. Acquisita questa condizione di idoneità, le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle limitrofe: "idonee" e/o "idonee a condizione" della categoria n. 1; di conseguenza, in quest'ultimo caso, per ottenere le condizioni d'idoneità si dovrà soddisfare le condizioni del punto "1".

5) Casse d'espansione delle piene di progetto: le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora non siano realizzate queste opere anche nel futuro. In questo caso le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle "idonee a condizione" della categoria n. 1; di conseguenza per ottenere le condizioni d'idoneità queste zone devono soddisfare le condizioni del punto "1".

Terreni non idonei

8. In questa classe vi sono delle zone del territorio comunale in cui vi è la presenza di:

- aree di discarica e/o terrapieno;
- cave abbandonate;
- orli di scarpata;
- casse di espansione;
- alvei dei corsi d'acqua.

9. In queste aree è preclusa l'edificabilità; sono consentite opere infrastrutturali.

10. Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo che preveda la realizzazione di strutture, deve ottemperare al D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche sulle costruzioni".

Indagini sismiche

11. La relazione geologica ai soli fini sismici dovrà essere corredata in conformità al DM. 14.01.2008, e in particolare da:

Relazione illustrativa in cui saranno illustrate le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche in un intorno significativo. Dovrà essere descritta la sismicità storica del territorio e gli estremi dei valori di accelerazione orizzontale massima per i suoli di categoria "A". Dovranno essere illustrati i metodi e i risultati delle prove in sito.

Cartografia (CTR di base fuso W a scala minima 1:5.000) geologica, geomorfologica, idrogeologica di un'area convenientemente estesa, che metta in evidenza i fenomeni di instabilità dei versanti (crollo, colamento superficiale, ...), i cedimenti per densificazione dei terreni insaturi, per liquefazione, per collasso di cavità sotterranee, per contatto tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse, le rotture in superficie per riattivazione di faglia capace (traccia possibile o indeterminabile), la morfologia che può causare amplificazioni topografiche (es. scarpate con pareti subverticali, bordo di cave, di discariche, nicchie di distacco, orlo di terrazzi, zone di cresta rocciosa e/o cime isolate con pendenze maggiori a 15 gradi e altezza maggiore ai 30 metri), le caratteristiche litologiche, l'ubicazione delle prove in sito, le aree con profondità della falda < 15 metri dal piano campagna.

Indagini in sito: La normativa vigente prevede di valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi. Qualora si adotti un approccio semplificato, si dovrà far riferimento alle categorie di sottosuolo, in base ai valori della velocità equivalente V_{s30} . Si consiglia di eseguire misure, anche se non specificato dalla normativa vigente, commisurate alla frequenza di risonanza degli edifici che si devono eseguire (es. un edificio a 15 piani sviluppa indicativamente una risonanza di 1 Hz, la quale è legata tipicamente ad un contatto sedimento-roccia a 100 metri di profondità). In ogni caso la misura diretta della velocità di propagazione delle onde di taglio V_s , con metodi geofisici, è fortemente raccomandata. Qualora non sia possibile la classificazione può essere effettuata in base ai valori del numero equivalente di colpi della prova penetrometrica dinamica (SPT) N_{spt30} nei terreni prevalentemente a grana grossa e della resistenza non drenata equivalente Cu_{30} nei terreni prevalentemente a grana fine; le prove dovranno essere eseguite almeno ogni tre metri di profondità e ad ogni cambio litologico.

Le misure geofisiche possono essere eseguite con i seguenti metodi: tecniche dirette in foro (down-hole, cross-hole, cono sismico, ecc.), tecniche indirette attive (sismica a rifrazione onde S, sasw, masw, ftan, ecc.), tecniche indirette passive (spac, esac, ReMi, H/V, ecc.).

Qualora si eseguano misure con tecniche indirette attive devono essere eseguite contestualmente anche indagini dirette in foro o indirette passive.

Nel caso di modellazione H/V è indispensabile la conoscenza di un vincolo (stratigrafia e/o penetrometria e/o V_s del primo strato determinata con altre tecniche), inoltre le misure devono essere conformi alle linee guida SESAME e rappresentate graficamente in un campo di frequenze di interesse ingegneristico (0.1-20Hz).

Dovranno essere allegati alla relazione geologica i grafici di misura e d'interpretazione delle prove in sito.

Si potranno utilizzare valori provenienti da misure dirette puntuali delle onde di taglio "Vs" eseguite in sito immediatamente adiacente a quello investigato, purché i litotipi, la morfologia superficiale e sepolta, l'idrogeologia e le caratteristiche sismiche siano compatibili a quelle riscontrate nell'area in studio; la verifica dovrà essere sottoscritta da professionista laureato in geologia.

12. Per le aree soggette al Piano degli Interventi, oltre ad eseguire quanto previsto dalla normativa prevista dall'art. 25 delle NT del PATI e dei commi precedenti si dovrà:

- per tutte le aree definire il periodo proprio di vibrazione del sottosuolo in funzione alla frequenza di risonanza degli edifici; si dovrà prestare particolare attenzione ai contrasti d'impedenza significativa (es. bedrock e terreni alluvionali);

- per le aree n. 91, 72, 4 verificare in particolare il contatto tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse;
- per le n. 31, 33, 48 verificare l'amplificazione topografica e la stabilità del pendio in caso di sisma;
- per le aree n. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 i cedimenti differenziali per liquefazione in terreni saturi e di densificazione in terreni insaturi, soprattutto limoso-argillosi; a volte si riscontrano anche litotipi limoso sabbiosi che possono essere soggetti a tale fenomeno;
- per le n. 2, 7, 13, 25, 36, 45, 67, 81, 96 si dovrà considerare, a livello di calcolo strutturale, la presenza di faglia attiva e capace (v. catalogo Ithaca) sepolta da una coltre di depositi quaternari;
- per le aree n.99 e 42-78 non sono necessarie ulteriori indagini sismiche;
- per le aree individuate nella sesta variante al PI come varianti n. 2, 4, 7, 10, 12, 13, 15, 19 (solo su litotipo "P4b" v. figura 2C della relazione geologica allegata alla variante n. 6 al PI), 20 e 21 si dovrà verificare la suscettibilità alla liquefazione con prove in sito; qualora risulti confermata si dovranno adottare interventi atti ad aumentare la resistenza alla liquefazione sino a giungere al rischio basso o molto basso. Nella zona di variante n. 19, nella fascia d'instabilità per cedimenti differenziali (v. figura 2C della relazione geologica allegata alla sesta variante al PI), si dovranno porre le fondazioni incastrate nel substrato roccioso e/o nel litotipo "Materiali di origine fluviale del Mindel".

ARTICOLO 54 - CAVE

1. Le aree soggette a coltivazione di cave attive, non attive, dismesse e/o comunque estinte ai sensi della vigente legislazione, devono essere recuperate per usi agricoli o ambientalmente compatibili, con apposito piano di ricomposizione ambientale, da assumere con Piano Urbanistico Attuativo e/o variante urbanistica.
2. Gli interventi edilizi, ove ammessi, dovranno adeguarsi a quanto prescritto nell'articolo 53 delle presenti NTO, per quanto concernente la compatibilità geologica.

ARTICOLO 55 – SALVAGUARDIA DALL'ESPOSIZIONE DAL GAS RADON

1. Al fine di prevenire e limitare i rischi potenzialmente connessi all'esposizione al gas radon proveniente dal terreno mediante l'attacco a terra degli edifici, il PI prevede norme che assicurano, in tutti gli edifici di nuova costruzione, tecniche costruttive cautelari obbligatorie. Tali norme si estendono anche agli edifici soggetti a ristrutturazione o manutenzione straordinaria qualora tali attività comportino interventi sull'attacco a terra.
2. Il Comune si conforma alle seguenti direttive dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Veneto:
 - prevedere, contestualmente al rilascio del titolo legittimante l'intervento edilizio, adeguati criteri costruttivi tali da minimizzare l'esposizione al radon degli occupati;
 - prevedere interventi di monitoraggio per gli edifici pubblici esistenti e studiare interventi di adeguamento per quelli che esprimono concreti rischi.
3. Il PI individua gli interventi da operare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento da gas radon. Tali interventi sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 56 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il Sistema Insediativo del PI si articola in:
 - a) Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario
 - b) Zone consolidate
 - c) Zone di riqualificazione
 - d) Zone di trasformazione.
2. Queste parti al loro interno si articolano in:
 1. Tessuti
 2. Edifici e complessi speciali
 3. Spazi aperti.
3. I Tessuti rappresentano un termine di lettura di una parte della città, nelle sue componenti fisico-funzionali in contesti nei quali l'omogeneità dei caratteri risulta prevalente rispetto alle differenze, individuabili in:
 - organizzazione degli isolati;
 - modalità di aggregazione degli edifici;
 - riconoscibilità delle regole dell'edificazione;
 - rapporto dell'edificato con gli spazi aperti pubblici e privati;
 - formazione storica e successive trasformazioni;
 - caratterizzazione morfologica, funzionale e formale dell'edificato;
 - qualità e quantità degli spazi pubblici.
4. Gli edifici e i complessi speciali riguardano manufatti da tutelare e salvaguardare per il ruolo storico, architettonico, ambientale ed identitario che vengono ad assumere all'interno della struttura urbana e territoriale. Il PI individua:
 - edifici e complessi storici di notevole interesse storico architettonico e artistico;
 - edifici e complessi storici di interesse storico architettonico ed ambientale;
 - edifici e complessi storici di interesse ambientale e testimoniale.
5. Gli Ambiti comprendono spazi edificati da riqualificare, recuperare o riconvertire, parti urbane interstiziali e/o irrisolte, nonché aree inedificate in tutto o in parte, deputate al completamento insediativo, dove attuare interventi di:
 - miglioramento della qualità urbana ambientale ed ecologica;
 - localizzazione di funzioni centrali e di interesse pubblico;
 - riqualificazione e riconversione dell'edificato anche con sostituzione edilizia;
 - potenziamento del verde urbano e dei servizi di interesse generale.
6. Gli Spazi aperti comprendono:
 - piazze, corti comuni, viabilità;
 - spazi di pertinenza di edifici di interesse storico o ambientale, parchi e giardini storici.
7. Le modalità di attuazione nei Tessuti, negli edifici e complessi speciali, nei servizi e infrastrutture e nell'edilizia rurale sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED); negli Ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

CAPO II – ZONE STORICHE

ARTICOLO 57 – ZONE STORICHE E DI INTERESSE AMBIENTALE ED IDENTITARIO – NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di queste Zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche prive di caratteristiche storiche, in quanto funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso. Tali Zone sono quelle che maggiormente hanno conservato gli originari caratteri storico-ambientali anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

2. Queste Zone comprendono anche alcuni insediamenti novecenteschi che contribuiscono a definire dal punto di vista architettonico ed identitario gli ambiti urbani centrali posti sulle principali direttrici viarie.

3. Le Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario si articolano in:

- Tessuti storici (TS);
- Tessuti novecenteschi di interesse storico, ambientale ed identitario (TSN);
- edifici e complessi speciali;
- pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici, corti comuni e spazi pubblici

Obiettivi

4. Gli obiettivi che il PI persegue sono:

- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale di antica origine;
- salvaguardia delle funzioni abitative dei residenti e delle loro attività, nonché l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini, ecc.);
- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Le Zone storiche coincidono con quelle di degrado ai sensi dell'articolo 27 della legge 05.08.1978, n. 457 ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

6. Il PI, eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del Piano avviene tramite PUA, si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle singole UMI; è tuttavia sempre consentita la progettazione estesa su una o più UMI, purché nella loro interezza, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

7. Le UMI assumono il significato e l'efficacia di cui alla lettera B) del precedente articolo 22.

8. L'autorizzazione edilizia singola (P. di C., D.I.A., S.C.I.A.) dovrà riguardare in ogni caso la UMI. Essa si applica anche nelle nuove costruzioni all'interno delle sagome limite. Nel rispetto di tutte le presenti norme, l'autorizzazione singola potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

9. L'intervento edilizio diretto, dovrà riguardare in ogni caso una UMI; qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la

sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti.

10. Le Unità Minime di Intervento (UMI) sono individuate nelle tavole di progetto del PI; in ogni caso le UMI devono essere estese ad edifici a tutta sagoma ed altezza e ad ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

11. È consentita l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI. Ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

12. La modifica del perimetro delle UMI non costituisce variante al PI.

13. Gli interventi edilizi diretti ammessi negli edifici dovranno rispettare quanto disciplinato dall'articolo 44 delle presenti NTO. Per gli edifici privi di gradi di protezione sono ammessi tutti gli interventi financo quelli di demolizione e ricostruzione.

14. Il permesso di costruire si applica anche nelle nuove costruzioni, uniformandosi ai caratteri della architettura tradizionale e tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistenti, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- If: secondo le capacità edificatorie previste nelle sagome limite individuate dal PI;
- H: non superiore a quella degli edifici circostanti significativi come dall'articolo 9 DM n. 1444/1968 ed in ogni caso non superiori a ml. 7,50; sono fatte salve altezze puntuali indicate dal PI;
- Sc: non superiori a quelle indicate all'interno delle sagome limite individuate dal PI;
- caratteri dell'edificazione: conseguenti preesistenze limitrofe, reinterprestando i caratteri dell'architettura tradizionale;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: secondo esistente o sagoma limite, oppure non inferiori a ml 5,00;
 - Df: secondo esistente o sagoma limite, oppure tra pareti finestrate antistanti non inferiori a ml 10,00; è ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti;
 - Dc: secondo esistente o sagoma limite, oppure mai inferiori a ml 5,00, salvo convenzione tra confinanti.

15. La costruzione all'interno delle sagome limite deve prevedere la demolizione senza ricostruzione degli edifici legittimi privi di grado di protezione inclusi all'interno dell'UMI. Sono ammesse leggere modifiche delle sagome limite sulla base di motivate esigenze e necessità tecniche, igienico-funzionali o ambientali.

16. Spostamenti delle sagome limite maggiori di quelli indicati al comma precedente, potranno avvenire tramite PUA.

Dotazioni urbanistiche

17. In queste Zone la dotazione minima di spazi pubblici è fissata agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

18. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d1, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

19. Da tali Zone sono comunque esclusi i depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori ed odori molesti, macelli, stalle, porcili, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammessi uffici pubblici e privati, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza che non siano nocive, insalubri o in contrasto col carattere residenziale della zona.

Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso con e senza opere all'interno di unità immobiliari esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria (e secondaria, se prevista), secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni con la facoltà per l'Amministrazione Comunale di monetizzazione.

20. E' consentito l'insediamento di medie strutture di vendita superiore a mq 500 e fino a mq 1.500 (b7) previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo che indichi assieme alle previsioni tipologiche e planimetriche, le soluzioni riguardanti l'inserimento nel contesto ambientale circostante, lo smaltimento del traffico indotto dalla struttura commerciale, il collegamento con la viabilità esistente, il reperimento degli standard fissati dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 58 – TESSUTI STORICI (TS)

Definizione

1. I Tessuti storici presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello dell'insediamento lineare a cortina, lungo i principali assi viari, con accesso diretto dalla strada, anche attraverso porticati, e la parte retrostante che si affaccia sullo scoperto agricolo. Il frazionamento fondiario è maggiore e l'edificazione spesso assume caratteri di continuità. Gli edifici presentano generalmente due o tre piani fuori terra. I prospetti sono di grande semplicità scanditi dall'allineamento delle aperture; forma e posizione di queste ultime si rapportano alla funzione dei locali.

Obiettivi

2. Gli obiettivi da perseguire nei TS storici sono:

- conservazione dei caratteri peculiari dei Tessuti;
- tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio;
- recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento nei TS sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone storiche.

4. Gli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente sono definiti dai gradi di protezione evidenziati con i numeri (1, 2, 3, 4) nelle tavole di PI e disciplinati all'articolo 44 delle presenti NTO.

Caratteristiche degli interventi

5. Nei TS vanno previste tipologie edilizie, allineamenti, sagome limite e altezze che tengono conto degli edifici e degli allineamenti esistenti.

6. I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali. Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale e presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo nei casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse.

7. Dovranno inoltre essere conservate tutte le preesistenze architettoniche di rilievo, come documentato dal PI, quali davanzali, archi, capitelli, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni, forometrie, ecc., con riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Sono vietati tetti piani o con pendenza inferiore a quelle sopraindicate con l'eccezione di quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; lucernari e abbaini debbono essere di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale. Vanno evitati poggiali e ballatoi sulla fronte principale e sui fianchi degli

edifici, nonché aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati.

9. Sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili, quelle per la sicurezza della circolazione e della viabilità nel qual caso dovranno essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e quelle private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

10. Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature abbattute dovranno essere sostituite utilizzando specie autoctone.

11. Tutti gli interventi negli edifici, nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, materiali e modalità di intervento dovranno rispettare quanto previsto nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Dotazioni urbanistiche

12. Le dotazioni urbanistiche minime sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

Destinazioni d'uso

13. Le destinazioni funzionali sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

ARTICOLO 59 – TESSUTI NOVECENTESCHI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED IDENTITARIO (TSN)

Definizione

1. Tessuti urbani di interesse storico, ambientale ed identitario di impianto prevalentemente novecentesco, posti a cortina lungo la viabilità principale oppure composti da edifici isolati con parco e/o giardino. Nel primo caso presentano spesso condizioni di degrado, anche per la commistione con edificazioni sorte in epoche più recenti, che necessitano di specifica progettualità. Gli edifici sono generalmente a due o tre piani fuori terra; i prospetti a volte presentano apparati decorativi riconducibile allo stile liberty oppure di tipo “eclettico”. Tali Tessuti si qualificano quali luoghi della memoria collettiva nei quali favorire interventi di recupero e riqualificazione urbana attraverso il miglioramento della qualità morfologica, ambientale e funzionale.

Obiettivi

2. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in questi Tessuti sono:

- recupero di parti urbane centrali degradate e/o irrisolte;
- tutela e valorizzazione dei manufatti di interesse storico, architettonico ed identitario;
- riorganizzazione morfologica dell'edificazione esistente anche con sostituzione edilizia e inserimento di nuova edificazione;
- miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti;
- riconfigurazione degli spazi aperti in particolare di quelli pubblici o di uso pubblico.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento nei TSN sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone storiche.

4. Sono altresì consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la tutela ambientale e la realizzazione di standard e servizi pubblici enti:

- a) gli interventi previsti dai gradi di protezione disciplinati all'articolo 44 delle presenti NTO; in ogni caso non sono consentite modifiche ai caratteri architettonici originari delle facciate.
- b) il recupero dei volumi legittimi esistenti alla data di adozione del PI all'interno delle singole UMI;
- c) il recupero edilizio ed urbanistico degli ambiti interessati da PUA, secondo quanto contenuto nella Scheda normativa;
- d) la nuova edificazione è ammessa previa PU con aumento del 15% della volumetria legittima esistente alla data di adozione del PI, in presenza delle seguenti condizioni:
 - gli interventi riguardino ambiti progettuali di singoli lotti o di più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
 - comportino un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti e sostituzione edilizia dell'edificato privo di gradi di protezione, finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;
 - realizzino la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
 - non diano luogo all'apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale;
- e) per fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammessa una tantum l'ampliamento del volume esistente per un massimo di mc 100 ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e funzionale; tale ampliamento non è cumulabile con quello previsto alla lettera d) del presente comma.

5. E' consentito l'aumento del volume esistente, anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera d) del comma 4, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

6. Previsioni edificatorie diverse sono ammesse tramite gli accordi previsti dagli articoli 6 e 7 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, in particolare qualora comportino la sistemazione ed il miglioramento della viabilità provinciale e la riqualificazione urbana.

Dotazioni urbanistiche

7. Le dotazioni urbanistiche minime sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

Destinazioni d'uso

8. Le destinazioni funzionali sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

ARTICOLO 60 – EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI

1. Sono edifici e complessi che per caratteri intrinseci e la loro valenza storica, artistica, culturale ed identitaria, costituiscono un patrimonio da conservare e valorizzare congiuntamente con gli spazi di pertinenza, dato il carattere che assumono a livello urbano e territoriale.

2. Tali edifici e complessi sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

A) Linea o/a cortina:

Allineamento dei fabbricati lungo sedi viarie o linee isoipse. Caratteristica fondamentale è la continuità delle facciate; eventuali appendici sono rilevabili solo come chiusura della linea per ostacoli fisici quali viabilità, valli, ecc.; eventuali appendici a tale tipologia sono spesso superfetazioni. I profili risultano essere facciate con al massimo tre piani, generalmente a due-tre piani fuori terra più soffitta, con regolarità dei fori allineati verticalmente e orizzontalmente con la presenza di chiaroscuri dovuti a portici e/o fienili. I profili di gronda denotano varietà di quota che comunque non sono mai inferiori ai ml 6,00; definiscono

generalmente il limite verticale dei volumi e le diverse destinazioni d'uso, nonché le varie fasi costruttive. I singoli edifici esternamente presentano serramenti in legno ad una o più ante, tinte tenui delle facciate, modeste sporgenze di falda, coperture a due falde in direzione est-ovest con sovrapposte tegole curve (coppi) con pendenze variabili da un minimo del 20% ad un massimo del 35%; in alcuni casi i fori sono perimetrati da profili in pietra dello spessore variabile da 10 a 15 cm, con la parte superiore composta da un piccolo timpano o da un arco in mattoni. Le finestre della soffitta in alcune delle entità edilizie risultano di forma ovoidale.

B) Schiera:

La schiera è caratterizzata dall'aggregazione di singole unità edilizie ripetitive, anche se non sempre si rivela una continuità delle facciate a causa della diversa profondità dei fabbricati.

Le appendici, sovente destinate ad annessi rustici, coincidono con il tentativo di chiusura a corte delle singole unità. Le caratteristiche fondamentali dei profili sono: facciate con al massimo due piani fuori terra e soffitta, con appendici a destinazione agricola create in continuità di falda e formanti volumi ubicati a nord e/o sud. Anche nella schiera i profili di gronda generalmente testimoniano le diverse espansioni dell'edificato e/o le diverse edificazioni succedutesi nel tempo.

All'esterno gli edifici presentano serramenti in legno con scuri, modeste sporgenze di falda (ad eccezione dei portici e dei fienili), tinte tenui sull'intonaco; coperture con pendenze tra il 28% ed il 35% con manto in coppi, allineamenti verticali ed orizzontali dei fori che anche in questa categoria a volte sono perimetrati con pietra dello stesso spessore di 10-15 cm.

C) Corte:

L'aggregazione a corte è una tipologia raramente nata tale, molto spesso, invece, è stata la conseguenza della chiusura laterale di una schiera e della contrapposizione di fabbricati in linea. La corte non ha quasi mai pianta quadrata, ma rettangolare, con lato maggiore est-ovest a testimonianza di un'esigenza di unità fra due linee con destinazione, spesso, una di residenza e l'altra ad attività produttiva (stalle, fienili, ricovero attrezzi).

La continuità della corte a volte è interrotta da muretti divisorii in pietra che delimitano gli originari ambiti di proprietà. Caratteristica è la posizione dei volumi che identifica la residenza a nord e le adiacenze a sud; la prima con tre piani o con due piani più soffitta, i secondi con al massimo due piani fuori terra.

D) Ville e palazzi:

Risulta rappresentata in varie forme sul territorio comunale.

La disposizione planimetrica dei volumi è varia, si trovano infatti gli esempi della villa con residenza isolata dai volumi di pertinenza, della villa con pertinenze laterali (dove la residenza è leggibile per la maggiore altezza della facciata e per la diversa finitura e geometria delle aperture), della villa con pertinenze a bretella.

E) Unifamiliari o isolati:

Caratteristica fondamentale di questa categoria, poco presente nei centri storici, è la modesta volumetria e l'ubicazione isolata in pianura e collina o al margine di tessuti edilizi compatti. Gli edifici presentano caratteristiche varie per la diversa soluzione dell'abbinamento residenza-attività agricola: abitazione con adiacenza a lato, abitazione con adiacenza frontale.

Il volume a residenza è solitamente a pianta rettangolare con buon equilibrio geometrico di facciata per effetto della simmetria e regolarità dei fori che, talvolta, sono accentuati e irrobustiti da profili in pietra o spallette in mattoni a vista. La copertura può essere a due falde o a padiglione con manto in coppi.

La parte rustica è sempre a due falde con ricovero attrezzi e stalla al piano terra, fienile al piano primo; quest'ultimo, nel caso di annesso isolato, risulta talvolta aperto su più lati.

In questa categoria sono inseribili alcuni edifici residenziali realizzati nella prima metà del XX secolo, anche in stile liberty con derivazioni "eclettiche", che per gli aspetti formali-compositivi risultano meritevoli di tutela.

F) Archeologia industriale

Sono opifici industriali e per la molinatura presenti nel territorio comunale nei quali si evidenziano i caratteri architettonici legati alla funzione produttiva.

Obiettivi

3. Gli interventi dovranno perseguire la salvaguardia e valorizzazione di questi beni unitamente all'integrità del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti dai gradi di protezione previsti all'articolo 44 delle presenti NTO.

5. Le modalità di intervento sono generalmente quelle dello IED; è sempre possibile intervenire tramite Piano Urbanistico Attuativo.

Destinazioni d'uso

6. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle definite dal PI per le singole zone territoriali.

ARTICOLO 61 – PERTINENZE DI EDIFICI DA TUTELARE, PARCHI E GIARDINI STORICI, CORTI COMUNI E SPAZI PUBBLICI

Definizione

1. Le pertinenze di edifici di interesse storico ed ambientale riguardano spazi aperti che unitamente al "costruito" definiscono e partecipano alla compiutezza storica, morfologica ed architettonica di singoli fabbricati o complessi speciali.

2. I parchi e i giardini storici, quasi sempre connessi ad edifici e ville di antica origine, riguardano spazi con composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico o artistico presentano un interesse pubblico. Spesso culturalmente connessi con lo sviluppo degli abitati e testimoni, talvolta, di vicende storiche, qualora posti all'interno o ai limiti delle aree urbane costituiscono anche un importante elemento di riequilibrio ambientale. In questi spazi è ancora leggibile il rapporto imprescindibile tra architettura e verde quale espressione e testimonianza del periodo storico e della cultura che li hanno concepiti.

3. Negli spazi aperti sono inclusi anche corti comuni, piazze, strade e spazi pubblici in quanto fondamentali per la conservazione degli impianti storici ed identitari originari.

Obiettivi

4. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in tali aree sono:

- conservazione dell'impianto storico e della progettualità originaria;
- mantenimento del sistema dei vuoti e pieni definiti da spazi aperti ed edificati;
- valorizzazione della percezione visiva degli oggetti tutelati;
- eliminazione degli elementi detrattori o incongrui.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Questi spazi sono ineditabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree a verde privato di cui all'articolo 41 delle presenti NTO.

6. Dovranno essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone, decori scultorei, alberature di rilievo, ed altri elementi meritevoli di conservazione.

7. Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, oltre al rispetto di quanto definito all'articolo 29 delle presenti NTO, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio, di cui agli articoli 26 e 27 delle presenti NTO.

8. In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

9. Gli interventi ammessi dal PI vanno realizzati secondo quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

CAPO III – ZONE CONSOLIDATE

ARTICOLO 62 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

Obiettivi

2. All'interno delle Zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nei tessuti consolidati sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

5. Negli interventi edificatori ai fini residenziali plurifamiliari negli edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 55 e andrà contenuta fino ad un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile; il restante 80% dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 70. La superficie utile abitabile è quella definita dal D.M. 10.05.1977, n. 801. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici bifamiliari e trifamiliari.

6. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI per i Tessuti storici.

7. Nelle unità immobiliari dotate di pertinenza a giardino ad uso esclusivo non inferiore a mq 35, va previsto un locale accessorio di superficie utile netta di almeno 6 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

8. Tutti gli accessi ai lotti dovranno essere dotati di uno spazio determinato dall'arretramento del cancello d'ingresso di almeno ml 5,00 dal ciglio della strada. Eventuali deroghe, concedibili dal Comune, dovranno essere debitamente motivate.

9. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

11. Il parcheggio privato di cui all’art. 18 della L. 765/1967 e successive modificazioni laddove tecnicamente possibile deve essere individuato all’esterno della recinzione e opportunamente pavimentato e segnalato.

12. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell’edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

13. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe di cui al comma precedente.

Disciplina degli interventi

14. Nei successivi articoli, specificatamente singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

Disciplina nelle aree di verde privato

15. Per le aree di verde privato vale quanto previsto all’articolo 41 delle presenti NTO.

ARTICOLO 63 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI MEDIA O BASSA DENSITA’ (TCR)

Definizione

1. Tessuti eterogenei rinvenibili nelle parti urbane di recente urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. Sono comunque presenti anche tipologie plurifamiliari a condomino con due o più piani fuori terra.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 62, nei TCR gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l’adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l’integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione “morbida” tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità

differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;

- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 150 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico una tantum non è applicabile nei Tessuti nei quali risultano individuati indici edificatori, salvi casi specifici indicati nei tabulati di sottozona, e nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- b) nuove edificazioni in applicazione degli indici edificatori o secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati di tipo A, B, C, D;
- c) l'incentivazione degli indici edificatori e/o del volume esistente, anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera a), in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. Indici edificatori, superfici coperte, altezze e prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona; le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come H ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;
- Df: H del fabbricato più alto e mai non inferiori a ml 10,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona;
- Dc: 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di sottozona.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati.

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 64 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono presenti tutte le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Obiettivi

2. In quanto tessuti con edilizia "giovane" e dotata dei necessari servizi gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- conservare il tessuto urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- consolidamento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio;
- potenziamento del verde;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per Zone consolidate.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- d) nuova edificazione con utilizzazione dell'indice fondiario e della potenzialità fondiaria prevista nei PUA (piani attuativi);
- e) aumento volumetrico degli edifici unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 50 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- f) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente anche in aggiunta a quanto previsto alla lettera b), in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 65 – TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)

1. Tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPP sono:

- verifica della compatibilità delle destinazioni esistenti;
- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari tra più lotti;
- prevedere per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, idonee condizioni di accessibilità e parcheggio;
- favorire il potenziamento delle funzioni terziarie e di servizio ai fini del miglioramento dell'ambiente urbano.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 8.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona.

5. E' ammesso l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

6. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

7. Il rilascio del P. di C., la D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

8. Nei TPP valgono inoltre le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- gli edifici per attività produttive devono essere ubicati lungo la viabilità interna privata seguendo un unico allineamento a formare un fronte continuo ordinato;
- le insegne pubblicitarie delle varie attività devono essere installate complanari sulle facciate degli edifici produttivi; non sono ammesse insegne lungo la viabilità interna e lungo le strade statali, provinciali e comunali;
- gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni; per ogni lotto è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione solo del 33% della superficie scoperta del lotto di pertinenza, mentre sulla restante area devono essere mantenute le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Rispetto a tali indicazioni prevalgono in ogni caso, le prescrizioni previste dalle norme idrauliche delle presenti NTO.

9. Nei TPP/4/5/6/7/8/9 sono consentiti ampliamenti fino a un massimo del 20% della capacità edificatoria di zona qualora si attuino i seguenti interventi:

- riconversione dell'attività produttiva esistente, verso funzioni di tipo terziario, commerciale di servizio;
- riqualificazione anche con sostituzione edilizia dell'esistente con particolare attenzione ai fronti edificati verso la viabilità principale.

Tali interventi dovranno in ogni caso comportare:

- il miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico;
- la riorganizzazione e razionalizzazione, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità regionale.

Nella realizzazione di tali interventi la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie del lotto.

10. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

11. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a:

- a) verde alberato: non inferiore al 10% della superficie fondiaria;
- b) parcheggi: non inferiore al 10 % della superficie fondiaria.

Va comunque rispettato quanto previsto dalla legge n. 122/1989.

12. Va comunque realizzata/mantenuta una superficie minima a verde ecologico (Ve) non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

13. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

14. Negli interventi con Intervento Edilizio Diretto è ammessa la monetizzazione.

Destinazioni d'uso

15. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d2, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

Le destinazioni c1, c5 ed in ogni caso quelle di carattere produttivo di tipo artigianale o industriale sono ammesse limitatamente agli insediamenti presenti alla data di adozione del PI; per questi ultimi è ammesso l'ampliamento. E' comunque possibile l'insediamento di nuove attività produttive artigianali ed industriali fino alla scadenza del primo PI. Gli insediamenti di industrie insalubri esistenti di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

16. Ai fini di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1500 mq di Sv e grandi strutture di vendita, laddove ammesse, dovranno anche prevedere, specifica documentazione progettuale, da concordare con l'Amministrazione comunale, dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo – anche nelle ore di punta – delle interferenze con la viabilità ordinaria. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

17. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- cubatura max.: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standards previsti dagli articoli successivi.

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile.

18. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

ARTICOLO 66 – TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (TPC)

1. Tessuti esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP conferma la destinazione produttiva.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPC sono:

- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, anche attraverso interventi coordinati e unitari.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 9.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona.

5. E' ammesso l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

6. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

8. Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurati la disponibilità di acqua potabile e gli allacciamenti a rete in generale, mentre non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.

9. Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani.

10. Nei TPC valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli edifici per attività produttive devono essere ubicati lungo la viabilità interna privata seguendo un unico allineamento a formare un fronte continuo ordinato;
- le insegne pubblicitarie delle varie attività devono essere installate complanari sulle facciate degli edifici produttivi; non sono ammesse insegne lungo la viabilità interna e lungo le strade statali, provinciali e comunali;
- gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni; per ogni lotto è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione solo del 33% della superficie scoperta del lotto di pertinenza, mentre sulla restante area devono essere mantenute le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni.

Rispetto a tali indicazioni prevalgono in ogni caso, le prescrizioni previste dalle norme idrauliche delle presenti NTO.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

11. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a:

- a) verde alberato: non inferiore al 10% della superficie fondiaria;
- b) parcheggi: non inferiore al 10 % della superficie fondiaria.

Va comunque rispettato quanto previsto dalla legge n. 122/1989.

12. Va comunque realizzata/mantenuta una superficie minima a verde ecologico (Ve) non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

13. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

14. Negli interventi con Intervento Edilizio Diretto è ammessa la monetizzazione.

Destinazioni d'uso

15. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

16. Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

17. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- cubatura max.: mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standards previsti dagli articoli successivi.

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile.

18. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

ARTICOLO 67 – TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)

1. Questi Tessuti residenziali o produttivi sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica tuttora vigenti.

Obiettivi

2. Nel rispetto di quanto definito dai PUA vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- realizzazione di interventi di potenziamento del verde e di integrazione con le altre parti urbane.

Modalità e disciplina degli interventi

3. Le modalità e la disciplina degli interventi sono quelli definiti all'interno dei PUA approvati e convenzionati.

4. All'interno dei TCF sono applicabili gli ampliamenti dei volumi edificabili derivati dalle incentivazioni per l'edilizia sostenibile previste all'articolo 98 delle presenti NTO.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

5. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nei PUA vigenti e nelle Norme generali per le Zone consolidate.

Destinazioni d'uso

6. Sono ammesse, nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nei PUA vigenti.

CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE

ARTICOLO 68 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE- NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone di riqualificazione comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con parti centrali degli abitati che, seppure oramai consolidate, necessitano di una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia per definire un più preciso e coerente disegno urbanistico. Comprendono altresì parti di seconda urbanizzazione, nonché aree di frangia o periurbane, dove la città è scarsamente configurata e con impianto non sufficientemente definito.

2. Le componenti delle Zone di riqualificazione sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

Obiettivi

3. Gli interventi nelle Zone di riqualificazione dovranno essere indirizzati verso il consolidamento dei caratteri morfologici e funzionali, al miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

- riqualificazione, ristrutturazione e sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- inserimento di attività e funzioni non solo residenziali;
- riordino degli insediamenti marginali e periurbani;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

Modalità degli interventi

4. Le modalità sono quelle dell'Intervento Edilizio Diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie; laddove risultino necessari, interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

5. Le tipologie d'intervento ammissibili nei Tessuti da riqualificare sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

6. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI agli articoli 44 e 61 delle presenti NTO.

7. Questi Tessuti sono assimilabili alle zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, per cui è sempre possibile intervenire previo PUA qualora si vogliono effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica.

8. Le Zone di riqualificazione sono assimilabili alle zone di degrado, di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, per cui è sempre possibile intervenire previo PUA qualora si vogliono effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica. Relativamente alle zone soggette a PUA, sono possibili gli interventi previsti alle lettere a), b), c), e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380, nonché ampliamenti del volume esistente per esigenze igienico-sanitarie e funzionali con un massimo assentibile di mc 50.

9. Negli interventi edificatori ai fini residenziali plurifamiliari negli edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 55 e andrà contenuta fino ad un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile; il restante 80% dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 70. La superficie utile abitabile è quella definita dal D.M. 10.05.1977, n. 801. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici bifamiliari e trifamiliari.

10. Nelle unità immobiliari dotate di pertinenza a giardino ad uso esclusivo non inferiore a 35 mq, va previsto un locale accessorio con superficie utile netta di almeno 6 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

11. Tutti gli accessi ai lotti dovranno essere dotati di uno spazio determinato dall'arretramento del cancello d'ingresso di almeno ml 5,00 dal ciglio della strada. Eventuali deroghe, concedibili dal Comune, dovranno essere debitamente motivate.

12. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

13. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

14. Il parcheggio privato di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e successive modificazioni laddove tecnicamente possibile deve essere individuato all'esterno della recinzione e opportunamente pavimentato e segnalato.

15. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) non inferiore al 30% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva zone, salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

16. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo le deroghe di cui al comma precedente.

Disciplina degli interventi

17. Nei successivi articoli, specificatamente singoli Tessuti si definiscono; i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

Destinazioni d'uso

18. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

Disciplina nelle aree di verde privato

19. Per le aree di verde privato vale quanto previsto all'articolo 41 delle presenti NTO.

ARTICOLO 69 – TESSUTI DA RIQUALIFICARE (TRQ)

Definizione

1. Questi Tessuti presentano due differenti tipologie:

- a) parti ampiamente consolidate poste nelle aree urbane centrali in particolare in quelle del capoluogo. Possiedono caratteristiche non completamente adeguate rispetto al ruolo territoriale che possono esprimere, ma potenzialmente interessanti per il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse generale. Questi Tessuti non sempre presentano una chiarezza nell'organizzazione degli impianti

urbanistici, delle regole tipologiche, della qualità formale dell'edificato e degli spazi pubblici. Sono spesso presenti oltre alle funzioni residenziali, quelle terziarie e commerciali.

- b) parti edificate, totalmente o parzialmente e/o con spazi ineditati, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito, a volte insistenti su aree di frangia o periurbane. Si tratta di parti con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto ambientale circostante, oppure parzialmente in formazione. Presentano bassa densità edilizia ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 68 nei TRQ gli interventi devono perseguire:

- tutela degli edifici e relativi spazi di pertinenza, di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati al miglioramento e potenziamento degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità delle costruzioni anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- adeguamento e potenziamento di viabilità e dei servizi di interesse pubblico;
- valorizzazione e aumento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e l'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali;
- miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 68.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TRQa sono consentiti i seguenti interventi:

- a) nuove edificazioni secondo gli indici edificatori indicati nei tabulati di sottozona o le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati di tipo A, B, C, D;
- b) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume ammissibile e/o del volume esistente del 15% fino ad un massimo di mc 300 nel rispetto degli altri parametri di zona, nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale e statica attraverso la ristrutturazione globale e/o sostituzione edilizia;
- c) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

5. Nei TRQa l'ampliamento di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
- la realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;
- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;

- riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- la non apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale.

6. Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PATI, è consentito l'incremento del volume esistente degli edifici unifamiliari e bifamiliari ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc 100, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al presente articolo applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento.

7. Nei TRQb sono consentiti i seguenti interventi:

- a) nuove edificazioni secondo gli indici edificatori indicati nei tabulati di sottozona o le quantità predeterminate assegnate ai lotti inedificati di tipo A, B, C, D;
- b) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un tantum l'ampliamento del volume ammissibile e/o del volume esistente del 10 % fino ad un massimo di mc 150 nel rispetto degli altri parametri di zona, nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale e statica attraverso la ristrutturazione globale e/o sostituzione edilizia;
- c) l'aumento degli indici edificatori e/o del volume esistente, in applicazione di quanto previsto al successivo articolo 98 delle presenti NTO, nel rispetto degli altri parametri di zona.

8. Nei TRQb la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 10% del volume esistente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, alla riduzione degli accessi sulla viabilità principale, al potenziamento degli standard, alla realizzazione di viabilità ciclopedonale;
- l'aumento del verde anche con opere di integrazione e mitigazione ambientale, in particolare verso le aree agricole e/o elementi naturali di pregio;
- la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi.

9. Gli interventi di cui ai commi 5 e 8 sono assoggettati a PU che dovrà almeno contenere: la sistemazione delle aree private, la razionalizzazione della viabilità e/o degli spazi di sosta, la progettazione del verde ecologico e/o di connessione.

10. Nei lotti in TRQb nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PATI, è consentito l'incremento del volume esistente degli edifici unifamiliari e bifamiliari ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc 50, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al presente articolo applicabile una sola volta, ad esclusione dei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento.

11. Nei TRQ possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

12. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione di cui al precedente articolo 68.

13. Nei lotti residenziali all'interno dei TRQ prospettanti le SS.PP. n. 20 e 248 la superficie a verde ecologico (Ve) dovrà essere aumentata del 50% rispetto a quanto previsto nelle Norme generali di cui al precedente articolo 68; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere localizzato verso il fronte stradale in funzione di filtro e mitigazione.

Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali previste nelle Norme generali delle Zone di riqualificazione.

CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE

ARTICOLO 70 – ZONE DI TRASFORMAZIONE - NORME GENERALI

Definizione

1. Sono parti del territorio urbano per le quali si prevede il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.
2. Interessano anche le parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
3. Queste parti di nuovo impianto, o da riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare gli ambiti urbani e periurbani.
4. Queste parti del territorio si articolano in:
 - Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU);
 - Ambiti di trasformazione residenziale (ATR);
 - Ambiti di trasformazione produttiva ATP);
 - Ambiti di trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV);
 - Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (ATN);
 - Ambiti con strumenti approvati (ASA).

Obiettivi

5. Gli obiettivi che vanno perseguiti in questi ambiti sono:
 - soddisfacimento delle esigenze insediative residenziali, produttive, nonché per servizi ed attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
 - qualificazione di contesti territoriali urbani e periurbani;
 - individuazione di aree al fine di garantire azioni compensative da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - attuazione della perequazione urbanistica;
 - potenziamento e miglioramento degli spazi pubblici;
 - eliminazione di conflittualità urbane tra destinazioni incompatibili;
 - rigenerazione ambientale ed ecologica di ambiti degradati ed inquinati.

Modalità degli interventi

6. Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
7. Qualora l'Amministrazione Comunale ravveda la necessità di definire un disegno urbanistico coordinato e con efficacia funzionale, può essere redatto dal Comune un Piano Guida; in tal caso esso viene reso pubblico e trasmesso agli interessati per la presentazione di osservazioni e contributi in merito alla proposta progettuale; il Comune esprime le proprie determinazioni attraverso atto formale della Giunta Comunale.

8. Qualora il Piano Guida sia fatto proprio con atto deliberativo dal Comune a seguito della presentazione da parte di proprietari rappresentanti almeno il 51% dell'imponibile catastale, il Comune lo rende pubblico comunicandolo agli interessati per osservazioni e contributi; successivamente la Giunta Comunale esprime le proprie determinazioni. Il Piano Guida non assume il valore di PUA quanto di strumento di coordinamento, garantendo a tutti i proprietari il rispetto dei diritti edificatori e degli oneri previsti.

9. Nella redazione dei PUA relativi agli Ambiti si dovrà garantire la corretta organicità e funzionalità delle aree pubbliche, evitando la loro eccessiva frammentazione o localizzazione in zone inadatte dal punto di vista morfologico o idrogeologico.

10. Gli Ambiti di cui al comma 4 sono soggetti a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 35 delle presenti NTO, tranne quelli espressamente esclusi dal PI (ATN) o riguardanti parti urbane già oggetto di strumenti urbanistici approvati (ASA).

Disciplina degli interventi

11. All'interno degli Ambiti gli interventi sono disciplinati oltre che dai successivi articoli dalle Schede Normative allegate alle presenti NTO, che definiscono:

- i parametri edilizi ed urbanistici;
- le aree di concentrazione volumetrica (Cv), di cessione a titolo gratuito (Sp), di verde ecologico (Ve);
- le eventuali aree da destinare ai crediti edilizi ed alla compensazione urbanistica;
- le diverse funzioni ammissibili, anche attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopeditoni;
- norme per la localizzazione degli edifici;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

12. Nel caso l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente su aree di tipo Sp per realizzare opere di interesse pubblico od edilizia ERP, fermo restando la possibilità di esproprio per pubblica utilità, esse possono essere cedute gratuitamente dai proprietari mediante convenzione con il Comune.

13. Il PI disciplina gli interventi degli edifici esistenti compresi negli Ambiti. Nelle more di approvazione dei PUA sono consentiti i seguenti interventi: RS, RC, MO, MS, RE, RT; il cambio di destinazione d'uso può essere ammesso quando compatibile con gli obiettivi urbanistici. Gli edifici esistenti in sede di PUA possono essere stralciati dal piano urbanistico attuativo purché:

- siano soggetti a forme di tutela che ne impediscano la demolizione e ricostruzione;
- non inficino gli obiettivi urbanistici previsti negli Ambiti;
- l'eliminazione dal PUA riguardi l'edificio e l'area di stretta pertinenza.

14. Negli interventi edificatori ai fini residenziali plurifamiliari negli edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 55 e andrà contenuta fino ad un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile; il restante 80% dovrà avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq 70. La superficie utile abitabile è quella definita dal D.M. 10.05.1977, n. 801. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici bifamiliari e trifamiliari.

15. Vanno rispettate le prescrizioni relative alle norme idrauliche delle presenti NTO.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

16. Le dotazioni minime di standard dovranno essere quelle previste agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

17. Va realizzata una superficie a verde ecologico (Ve) non inferiore al 30% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

18. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO.

ARTICOLO 71 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA CON RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ATU)

1. Sono ambiti del territorio comunale prevalentemente interessati da insediamenti produttivi dismessi, con attività da trasferire, oppure per le quali si prevede la trasformazione in senso prevalentemente residenziale e con attività di tipo terziario e di servizio.

Obiettivi

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione in negli ATU sono:

- riqualificazione dell’edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttivi in conflitto nelle aree urbane;
- potenziamento e/o miglioramento dell’accessibilità;
- aumento della ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

3. Il PI nelle Schede Normative può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PATI e dalla VAS.

Modalità degli interventi

4. Negli ATU le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. In questi Ambiti gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 80%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 20%
- verde ecologico (Ve) = min. 30%.

6. Nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO potranno in ogni caso essere indicati indici diversi rispetto a quelli del comma precedente, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.

7. Gli interventi dovranno garantire una superficie di terreno permeabile non inferiore al 20% nelle Cv e del 50% nelle Sp.

8. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere

subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

9. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATU sono consentiti interventi di cui alle Norme generali delle Zone consolidate dell'articolo 62 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 70, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d1, d2, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

12. Il mix funzionale dovrà prevedere salvo diverse indicazioni nelle Schede Normative:

- funzioni abitative = min. 50%;
- altre funzioni = min. 20%;
- quota flessibile = 30%.

ARTICOLO 72 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

1. Sono parti del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.

Obiettivi

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATR sono:

- definire relazioni coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo con la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, o con linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

3. Il PI nelle Schede Normative può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

Modalità degli interventi

4. Negli ATR le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. In questi Ambiti gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 70%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 30%
- verde ecologico (Ve) = min. 40%.

6. Nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO potranno in ogni caso essere indicati indici diversi rispetto a quelli del comma precedente, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.

7. Gli interventi dovranno garantire una superficie di terreno permeabile non inferiore al 25% nelle Cv e del 50% nelle Sp.

8. Laddove ammesso l'intervento edilizio diretto avverrà con le caratteristiche previste nei Tessuti consolidati.

9. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATR sono consentiti interventi di cui alle Norme generali delle Zone consolidate dell'articolo 62 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 70, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti), b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

12. Il mix funzionale dovrà prevedere salvo diverse indicazioni nelle Schede Normative:

- funzioni abitative = min. 50%;
- altre funzioni = min. 20%;
- quota flessibile = 30.

ARTICOLO 73 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)

1. Sono parti del territorio comunale di tipo agricolo da destinare a insediamenti produttivi o terziari.

Obiettivi

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATP sono:

- prevedere condizioni di accessibilità rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale, adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- ridurre gli impatti ambientali legati all'insediamento di nuove attività produttive;
- realizzazione di margini prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti agricoli in funzione di mitigazione ambientale;
- favorire l'insediamento di attività produttive tecnologicamente evolute ed innovative, purché compatibili dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale e non configghino con insediamenti contermini;
- incentivazione dell'insediamento di aziende dotate di sistemi di gestione ambientale a certificazione EMAS;
- compatibilità con la pianificazione di livello superiore.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento negli ATP sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. In questi Ambiti gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 80%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 20%
- verde ecologico (Ve) = min. 40%.

5. Nelle Schede Normative allegatale alle presenti NTO potranno in ogni caso essere indicati indici diversi rispetto a quelli del comma precedente, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.

6. Nei PUA potrà essere prevista una quota incentivante per attività di tipo innovativo o con certificazione EMAS fino ad un massimo del 10% delle possibilità edificatorie previste all'interno dell'Ambito, purché nel rispetto di indici e parametri di zona.

7. Gli interventi dovranno garantire una superficie di terreno permeabile non inferiore al 20% nelle Cv e del 50% nelle Sp.

8. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATP sono consentiti interventi compatibili con le destinazioni di cui al presente articolo, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 70, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

10. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 30% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nelle Schede Normative allegatale alle presenti NTO.

11. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nelle Schede Normative allegatale alle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d1, d2, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

13. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza; deve essere di norma inserita nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- volume realizzabile: massimo mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standard previsti dagli articoli delle presenti NTO.

ARTICOLO 74 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E TUTELA AMBIENTALE (ARV)

1. Sono ambiti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale.

Obiettivi

2. Gli obiettivi degli ARV sono quelli del consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici e di interesse naturalistico ed ambientale.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento negli ARV sono generalmente quelle dell'accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. In questi Ambiti gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 30%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 70%
- verde ecologico (Ve) = min. 50%.

5. Nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO potranno in ogni caso essere indicati indici diversi rispetto a quelli del comma precedente, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.

6. Gli interventi dovranno garantire una superficie di terreno permeabile non inferiore al 20% nelle Cv e del 60% nelle Sp.

7. Per gli edifici esistenti all'interno di questi Ambiti sono consentiti interventi di cui alle Norme generali delle Zone consolidate dell'articolo 62 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

9. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 50% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nelle Schede normative allegate alle presenti NTO.

10. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 50% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nelle Schede normative allegate alle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f6, f7, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

ARTICOLO 75 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATN)

1. Sono parti del territorio già incluse nel precedente PRG tra gli ambiti di espansione insediativa non ancora attuati e/o per i quali non si è concluso alcun iter approvativo.

ARTICOLO 76 – AMBITI CON STRUMENTI APPROVATI (ASA)

1. Sono parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'adozione del presente PI.

2. All'interno degli ASA vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e convenzionati, nonché eventuali prescrizioni del PI precedente.

ARTICOLO 77 – RAPPORTO CON LA CLASSIFICAZIONE DEL DM 1444/1968 E DELL'EX L.R. 61/1985

1. Ai fini della corrispondenza tra la classificazione territoriale del PI e quella definita dal D.M. 01.04.1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27.06.1985, n. 61, si definiscono i seguenti rapporti:

- tessuti residenziali TS, TSN: zone A
- tessuti residenziali TCR, TCP, TRQ: zone B e C1
- tessuti residenziali TCF: zone C2
- tessuti produttivi TPP e TPC zone D
- ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ATU, ATR e ARV: zone C2
- ambiti di trasformazione produttiva ATP: zone D
- ambiti con strumenti approvati: zone A, C2 e D
- ambiti non perequati: zone C2 e D
- sistema ambientale: zone E
- sistema dei servizi: zone F.

2. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione nei tessuti residenziali consolidati si applicano le seguenti modalità:

- i TS del PI coincidono con le zto A del PRG con applicazione dei relativi oneri di urbanizzazione;
- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto B dal PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di quest'ultima zonizzazione;
- per le parti dei TSN, TCR, TCP o TRQ del PI, precedentemente classificate zto C1 o C2 del PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di queste ultima zonizzazione.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

ARTICOLO 78 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

1. Il PI individua e classifica il Sistema Ambientale con riferimento:

- 1) all'esercizio dell'attività agricola;
- 2) al differente grado di integrità fondiaria;
- 3) alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- 4) alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- 5) alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- 6) agli insediamenti abitativi rurali;
- 7) alle attività in zona impropria.

2. In tali zone il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce all'attività agricola il ruolo essenziale per la conservazione degli ecosistemi;
- incentiva la permanenza degli addetti e lo sviluppo delle attività agroforestali per garantire la tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione paesaggistica, alla produzione di bioenergie.

3. Il PI individua nel territorio rurale le seguenti componenti:

- d) Zone extraurbane agricole (ZEA);
- e) Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TER) e con impianto storico (TES).

4. Nelle Zone extraurbane sopra indicate sono consentiti gli interventi edificatori, con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni per le zone agricole, con le eventuali limitazioni previsti dal PI nei singoli ambiti nei quali sono suddivise le Zone di cui al comma precedente; in tali ambiti, inoltre, i progetti devono rispettare le Norme generali di cui al seguente articolo 79 delle presenti NTO.

5. Le Zone extraurbane agricole ZEA si suddividono in:

- ZEA/A, ovvero parti di territorio all'interno delle quali non è consentita alcuna nuova edificazione, all'interno della fascia di ml 30,00 su ambo i lati dei corridoi ecologici attestati sui torrenti Muson e Lastego, e all'interno della fascia di ml 10,00 su ambo i lati nei restanti corridoi ecologici, nonché nelle aree di tutela delle risorgive, come definite all'articolo 50 delle presenti NTO. Nelle restanti aree sono ammessi gli ampliamenti in continuità (residenziali e di strutture agricolo-produttive derivanti da Piani aziendali) purché con dislocazione dei sedimi che non intacchi la profondità del corridoio; nel caso di preesistenze e solo in funzione dell'attività agricola, è ammessa la nuova edificazione purché quest'ultima non sopravanzi l'esistente verso i corridoi ecologici e sia localizzata ad una distanza massima di ml 50,00 dall'esistente. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali, fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio. Sono ammessi cambi colturali in assenza di modifiche morfologiche senza intaccare i corridoi ecologici, mantenendo una fascia di rispetto priva di colture dal margine degli stessi;
- ZEA/B, ovvero parti di territorio definiti di invariante ambientale nel PATI (per la preminente copertura boschiva), all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita

solo in continuità con l'esistente. Per il trasferimento dai centri abitati delle sole strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, in connessione funzionale con il fondo agricolo, è ammessa l'edificazione ai margini. La progettazione dovrà essere corredata da uno specifico studio di inserimento ambientale e con l'attuazione di interventi di mitigazione. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali. Sono fatti salvi comunque gli interventi di sistemazione agraria, attuati nei boschi di recente formazione, per cambio colturale che necessiti di ridotti movimenti di terreno e rispetti la morfologia dei luoghi e delle linee di crinale. Sono altresì fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio;

- ZEA/C, ovvero parti di territorio definiti di invariante paesaggistica nel PATI (per gli aspetti morfologici e di integrità territoriale), all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita in continuità con l'esistente e in loco. Resta esclusa ogni altra trasformazione che comporti modifiche morfologiche e ambientali. Sono fatti salvi gli interventi di sistemazione agraria per cambio colturale che necessitino di ridotti movimenti di terreno e rispettino la morfologia dei luoghi e delle linee di crinale. Sono altresì fatti salvi gli interventi necessari a garantire la salvaguardia idraulica del territorio;
- ZEA/D, ovvero parti di territorio definiti di invariante produttiva nel PATI, all'interno delle quali la nuova edificazione è consentita solo ai margini degli ambiti, all'interno di una fascia di 200 metri dal confine con le ZEA/B e ZEA/C;
- ZEA/E, ovvero parti di territorio nelle quali l'edificabilità è consentita ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni; non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati nelle schede d'ambito delle zone rurali.

All'interno delle ZEA/B, ZEA/C e ZEA/D sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

Per l'applicazione di quanto definito al presente comma si definiscono:

- edificazione in continuità: interventi edilizi in aderenza dell'esistente che vengono a configurare un organismo edilizio unitario;
- edificazione in loco: gli interventi edilizi realizzabili a una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente. Restano comunque esclusi i fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie;
- edificazione ai margini: l'edificazione è possibile nella fascia di 200 metri dal perimetro esterno dell'ambito produttivo al fine di preservare l'integrità fondiaria dell'area;
- schede di ambito: elaborati ove sono evidenziati caratteristiche ambientali dell'ambito, intensità dello sfruttamento agricolo, frammentazione fondiaria, obiettivi e indirizzi degli interventi di trasformazione, prescrizioni progettuali.

6. Nei Tessuti TER e TES sono consentiti gli interventi edificatori indicati nell'articolo 80 delle presenti NTO.

ARTICOLO 79 – ZONE EXTRAURBANE AGRICOLE (ZEA) - NORME GENERALI

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni e dalle presenti norme.

2. L'edificazione all'interno delle diverse Zone extraurbane agricole (ZEA) è consentita secondo i parametri precisati per ciascun ambito.

3. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso previste dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 in funzione dell'attività agricola; destinazioni diverse sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo

quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).

4. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio agricolo dovranno essere finalizzati alla minimizzazione del consumo di suolo agricolo e alla sua impermeabilizzazione e mineralizzazione.

5. Il progetto dovrà indicare sotto il profilo funzionale e compositivo la collocazione dei nuovi interventi, in modo da conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma.

6. Il Piano aziendale previsto dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 per gli interventi in zona agricola dovrà essere presentato anche allo Sportello Edilizia Privata del Comune, che provvederà a verificare la rispondenza del progetto alle presenti norme.

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

8. Ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, per ogni permesso di costruire di nuove costruzioni ad uso abitativo rilasciato ai sensi della sopra citata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione".

9. L'edificabilità dei terreni posti in zona agricola, ai fini della costruzione di nuove case di abitazione, ai sensi dell'art. 44 comma 4 lettere a) e b) è verificata nel registro di cui al precedente comma.

10. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

11. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti, nonché le opere di sistemazione a verde e mitigazione ambientale sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

Modalità di intervento

12. Le modalità di intervento sono quelle dell'Intervento Edilizio Diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, potenziamento degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

13. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle aree agricole sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 7 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD. Sono fatte salve le specifiche indicazioni e limitazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna matrice/tessuto.

14. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:

- strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, escluso l'esistente, superiore a mq 500 negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e mq 1.000 negli altri ambiti;
- serre fisse con superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 1.000 negli ambiti ove ammesse.
- edifici non più funzionali al fondo, quando la superficie coperta oggetto di intervento edilizio è superiore a mq. 1.000.
- allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;

15. I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente sotto il profilo della vulnerabilità e delle sue componenti potenzialmente interessate dagli interventi proposti;
- la sostenibilità ambientale del progetto;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e

paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;

- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della Rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

16. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI.

17. Vanno rispettate le prescrizioni previste dalle Norme idrauliche allegate alle presenti NTO.

18. I nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno riferirsi a quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", reinterprestando e aggiornando i caratteri della tradizione architettonica rurale.

Modalità degli interventi paesaggistici, ambientali, naturalistici ed ecologici

19. Le modalità di intervento negli spazi rurali aperti sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 8 delle presenti NTO: RPA, RQA, RNI, RNA.

Disciplina degli interventi

20. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni, nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

21. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella di cui agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

22. Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde sulla base di un progetto, redatto da tecnico abilitato del settore, anch'esso sottoposto ad approvazione e facente parte integrante della procedura per il rilascio del permesso di costruire.

Destinazioni d'uso

23. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b4, c4, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, g1, g2, g4, g5; sono fatte salve eventuali indicazioni diverse nei singoli ambiti delle ZEA.

A) Nuova edificazione

24. La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno essere realizzati con riferimento all'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia e tenendo conto dei principi di soleggiamento, reinterprestando ed aggiornando tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi, anche in riferimento a quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi indicati nelle schede di ambito delle zone rurali, riferibile alla morfologia dei luoghi, alla tipologia delle siepi e delle alberature, alla maglia poderale, alla rete dei fossati, delle risorgive e dei corsi d'acqua. La eventuale modifica sostanziale di tali elementi può essere assentita, qualora compatibile con il mantenimento della funzionalità della Rete ecologica comunale.

A.1 - Nuovi edifici residenziali

25. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e

devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi.

26. Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle Zone extraurbane agricole devono comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

27. Nel caso di presenza di edifici nel fondo, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato preferibilmente con il riuso del volume esistente.

28. Nella nuova edificazione residenziale si applicano i seguenti parametri:

- H: non maggiore di ml 6,50; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Df: non inferiore a ml 10,00;
 - Dc: non inferiore a ml 5,00.

29. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

A.2 - Nuove strutture agricolo – produttive non destinate al ricovero di animali

30. Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo da mitigarne l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto compatibile con i valori paesistici del contesto.

31. Nella nuova edificazione di strutture agricolo - produttive si applicano i seguenti parametri:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- H: non maggiore di ml 6,50, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricolo produttive per le quali sia dimostrata la necessità;
- distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (metri)					
dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone TER e TES	dalle zone storiche, consolidate residenziale, di riqualificazione, trasformazione non produttiva
10	20	5	D.M. 1404/1968	20	20

32. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

A.3 - Allevamenti familiari

33. Rientrano in questa categoria le strutture ed i manufatti, definiti all'art. 37, comma 1, lettera A; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricolo – produttive, ai sensi dell'art. 44 c. 8 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

34. Nella nuova edificazione di allevamenti familiari si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: massima di mq 40;
- H: non maggiore di ml 3,00;
- distanze: da determinarsi secondo la seguente tabella:

distanza minima (metri)					
dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone TER e TES	dalle zone storiche, consolidate residenziale, di riqualificazione, trasformazione non produttiva
10	20	5	D.M. 1404/1968	20	20

A.4 - Allevamenti aziendali non intensivi (strutture agricolo – produttive)

35. Rientrano in questa categoria le strutture ed i manufatti per l'allevamento di animali, con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricolo – produttive, ai sensi dell'art. 44 c. 8 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

36. Nella nuova edificazione di allevamenti di tipo non intensivo, ai sensi dell'atto di indirizzo di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- H: non maggiore di ml 6,50; con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture per le quali sia dimostrata la necessità;
- distanze: da determinarsi secondo la seguente tabella:

distanza minima (metri)					
dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone TER e TES	dalle zone storiche, consolidate residenziale, di riqualificazione, trasformazione non produttiva
30	50	10	D.M. 1404/1968	100 200 (suini)	100 200 (suini)

37. Il PI individua e cartografa gli allevamenti zootecnici esistenti di tipo aziendale, che per capacità potenziale siano ritenuti significativi sotto il profilo urbanistico. A questi si applicano le distanze di cui al comma precedente, da intendersi come reciproche. Le stesse vanno rispettate sia nel caso di nuove edificazioni/insediamenti urbani, sia nel caso di aumento della capacità potenziale dell'allevamento superiore al 25% di quella esistente, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico – sanitari.

38. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici non intensivi per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone.

39. Qualora l'allevamento sia soggetto a presentazione di "Comunicazione per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici", la stessa dovrà essere trasmessa per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

A.5 - Allevamenti zootecnici intensivi

40. Per la definizione degli allevamenti zootecnici intensivi valgono i parametri e le indicazioni di cui alla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e del relativo atto di indirizzo previsto al punto 5, lett. d), comma 1 articolo 50 lettera d – Edificabilità zone agricole – ed eventuali successive modifiche.

41. La nuova edificazione è consentita secondo quanto disposto dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e limitatamente agli ambiti agricoli indicati dal PI; inoltre, sempre nel rispetto dell'atto di indirizzo previsto al punto 5, lett. d), comma 1 articolo 50 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 – Edificabilità zone agricole – ed eventuali successive modifiche, è ammesso l'ampliamento degli allevamenti intensivi esistenti; si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- H: non maggiore di ml 6,50; con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture per le quali sia dimostrata la necessità, anche con riferimento alla assenza di possibili soluzioni alternative; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: secondo la DGR n. 3178/2004 (atti di indirizzo – art. 50 lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5) e della D.G.R. 329/2010 Allegato A e successive modifiche;
- presentazione di PU;
- verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 104 delle presenti NTO.

42. Il PI individua e classifica gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo ai sensi della normativa vigente; essi generano rispetti di tipo igienico-sanitario verso insediamenti di tipo residenziale, commerciale, direzionale, di servizio ed in generale per tutte quelle destinazioni incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti, riportati nella seguente tabella e nella cartografia di PI:

Individuazione	Classe	Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di trasformazione	Distanze da edifici civili concentrati (centri abitati)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)	Distanze dai confini (ml)
		(ml)	(ml)	(ml)	
01	III	500	400	200	30
02	III	500	400	200	30
05a	I	100	100	50	15
05b	I	100	100	50	15

43. All'interno delle fasce di rispetto l'edificazione è consentita ai sensi dell'articolo 37 delle presenti NTO.

44. La "Comunicazione per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici", di cui alla vigente normativa in materia di protezione delle acque dai nitrati, dovrà essere trasmesso per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

45. La realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi avviene nel rispetto di quanto previsto per gli elementi strutturali della Rete Ecologica comunale.

A.6 - Modesti manufatti

46. Per i manufatti realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5ter della legge regionale 23.04.2004, n. 11 si applicano i seguenti parametri:

- Sc: non superiore a mq 40,00;
- H: massima di ml 3,00; e comunque dovranno risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio ed ambientale;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore a ml 5,00.

47. Le destinazioni d'uso possono essere: ricovero animali per allevamenti di tipo familiare, come definiti all'art. 37, comma 1, lettera A, nonché deposito attrezzi. Dovranno essere collocati in contiguità a preesistenze ovvero entro il raggio massimo di 50 metri dalle stesse.

48. Gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione in rapporto al fabbricato principale, rispetto delle visuali paesaggistiche mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti in grado di svolgere tali funzioni.

49. A tali manufatti dovrà essere conferita autonomia e dignità progettuale e si dovranno applicare le norme del D.P.R. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*". La congruità funzionale del manufatto dovrà essere verificata da tecnico abilitato di settore.

A.7 - Serre

50. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

51. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art.9 legge regionale 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- c: 50% della superficie fondiaria
- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore ad H, con un minimo di ml 5,00.

52. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore a ml 3,00.

53. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

A.8 - Altri manufatti

54. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione, impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, ecc.), laddove ammessi, potranno essere realizzati, con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche.

55. È ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi dell'art. 44 comma 5bis della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

56. La realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili (fotovoltaici, eolici, biomasse) dovrà attenersi alle linee guida di cui al D.M. 10 settembre 2010 "*Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*".

57. Sono ammessi gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che contribuiscano alla valorizzazione delle biomasse di provenienza locale, in accordo con gli obiettivi indicati all'articolo 12 del Dlgs 387/2003, nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel

settore agricolo, della valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

58. Gli impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, di capacità pari o superiore a 1000 Kw elettrici, possono essere autorizzati, ai sensi del Dlgs 387/2003, solo previa presentazione ed approvazione della Valutazione di incidenza ambientale, ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.i. e della DGR n. 3173 del 10.10.2006 e s.m.i. e di verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 104 delle presenti NTO.

59. Le dimensioni dei manufatti speciali al servizio dell'azienda dovranno comunque attenersi agli indici previsti nelle aree agricole e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

B) interventi sull'edilizia esistente

Edifici residenziali esistenti

60. Gli interventi negli edifici residenziali esistenti oggetto di tutela sono definiti dai gradi di protezione assegnati; negli altri casi sono da riferirsi a quanto previsto per la nuova edificazione e nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 80 – TESSUTI EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DA SOTTOPORRE A RIORDINO (TER) E CON IMPIANTO STORICO (TES)

Definizione

1. Il PI perimetra i Tessuti extraurbani caratterizzati da edificazione diffusa a nastro o in nuclei rurali anche di antica origine.
2. Il PI individua, due distinte tipologie di questi Tessuti:
 - TER corrispondenti a Tessuti in formazione di edificazione "spontanea", con bassa densificazione edificatoria e caratteristiche riconducibili alle frange perturbane;
 - TES corrispondenti a Tessuti maggiormente configurati riconducibili ai "nuclei ed aggregazioni edilizie rurali di antica origine" ai sensi dell'articolo 10 dell'ex LR 24/85.

Obiettivi

3. Gli interventi in questi ambiti dovranno essere finalizzati alla ricucitura e riordino dell'edificato mediante contenimento e consolidamento dell'edificazione diffusa, riuso e ricollocazione dei volumi esistenti, con possibilità di nuove destinazioni d'uso, atte a dotare gli ambiti dei servizi minimi, diversificazione delle attività agroproduttive, tutela dei varchi e dei corridoi di connessione. Nei TES gli interventi devono tendere, da una parte, al risanamento igienico edilizio ed alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto e, dall'altra, alla difesa dei valori ambientali costituiti dai singoli edifici, dal verde e dai corsi d'acqua.

Modalità degli interventi

4. I questi Tessuti le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale.
5. Nei TES l'attuazione del PI avviene di norma per Intervento Edilizio Diretto riferito all'UMI salvo i casi per i quali il PI prevede l'obbligo del PUA; il permesso di costruire singolo si applica anche sulle nuove costruzioni laddove previste. Nelle tavole di PI in scala 1:2000 sono definite le UMI; esse devono in ogni caso essere estese ad edifici ed ambiti fondiari di forma e dimensioni tale da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi, ed in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma e a tutta altezza. E' obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto di massima unitario esteso unicamente all'UMI. I TES coincidono con le zone di degrado ed è quindi possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Disciplina degli interventi edilizi

Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino TER

6. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico degli edifici residenziali per un massimo di 150 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento volumetrico una-tantum non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- b) recupero con riordino urbanistico dei volumi precari e di servizio legittimi (baracche, magazzini, garage, prefabbricati, ecc.);
- c) nuove costruzioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti inediti tipo A, B, C e D, indipendentemente dalle dimensioni dell'area;
- d) gli interventi di recupero ed ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

- caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe e a quanto indicato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

- H: non superiore a ml. 6,50;

- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- Df: non minore di ml 10,00;
- Dc: non minore di ml 5,00.

7. In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime ed accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, anche con cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o agricoli, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi nel rispetto delle norme di zona.

8. E' consentita la costruzione in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

9. E' in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, con i limiti massimi ammessi dal presente articolo con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente.

Tessuti extraurbani di edificazione con impianto storico TES

10. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, interventi edilizi singoli di demolizione e ricostruzione ove il PI le preveda;
- b) la nuova edificazione all'interno delle sagome limite indicate dal PI.

- caratteri dell'edificazione: a meno di prescrizioni particolari, essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe e a quanto indicato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

- H: non superiori a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1), 2), 3) 4) e in ogni caso non superiori a ml. 7,50;

- c: non superiori a quelle indicate nelle sagome limite;

- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada, fatte salve diverse indicazioni delle sagome limite;
- Df: non minore di ml 10,00 fatte salve diverse indicazioni delle sagome limite;
- Dc: non minore di ml 5,00 fatte salve diverse indicazioni delle sagome limite.

11. I nuovi edifici dovranno essere costituiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:2000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

12. All'interno degli ambiti di UMI o PUA sono consentite limitate modifiche al posizionamento della viabilità, degli standards e delle sagome limite.

13. Nei TER e TES possono essere applicate forme di recupero dei crediti edilizi secondo le modalità e quantità previste dal PI.

14. Gli interventi nei TER e TES dovranno:

- limitare il consumo di SAU; in tal senso in sede di presentazione dei progetti di nuova edificazione dovranno evidenziarsi le scelte progettuali compiute al fine di minimizzare il consumo di suolo agricolo;
- essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- nel caso di ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente, integrarsi con la struttura originaria;
- i nuovi edifici dovranno essere a due piani fuori terra;
- garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- essere accompagnati da misure di integrazione e compensazione: formazione di siepi, alberature, prato stabile e boschetti, da individuare con specifico progetto di sistemazione a verde.

Dotazioni urbanistiche

15. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella di cui agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

16. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, g1, g2, g5; sono fatte salve eventuali indicazioni diverse dei tabulati di sottozona allegati alle presenti NTO.

Non sono consentiti la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici.

ARTICOLO 81 – EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

1. Il PI individua gli edifici e gli annessi rustici, non più funzionali al fondo agricolo, siano essi singoli o porzioni di edifici, sulla base di un'apposita indagine estesa all'intero territorio comunale.

2. Essi sono stati individuati, censiti e disciplinati sulla base del parere agronomico attestante la perdita di funzionalità; gli interventi di recupero ammessi per gli edifici ed annessi rustici di cui al comma precedente, sono definiti nelle relative schede allegate alle presenti NTO.

3. Nel caso di perdita di funzionalità di aggregati comprendenti un complesso di annessi rustici con volume esistente legittimato superiore a mc 1200, gli interventi ammessi dovranno essere realizzati mediante Progetto Unitario.

4. E' consentito per gli edifici esistenti in zona agricola la presentazione della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di professionisti abilitati, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del servizio, con il supporto di perizia agronomica di professionista incaricato, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione

ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta. L'individuazione di questi edifici non costituisce variante al PI.

5. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, non può essere richiesta concessione di nuove strutture agricole- produttive per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

CAPO II – RETE ECOLOGICA

ARTICOLO 82 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

1. Il PI sulla base delle indicazioni del PATI provvede alla puntualizzazione e disciplina degli elementi della Rete ecologica al fine di:

- conservare e potenziare gli elementi strutturali della rete ecologica negli spazi urbani ed in quelli aperti;
- contrastare il processo di frammentazione della matrice ambientale, a seguito degli interventi di urbanizzazione, edificazione, modifica dell'uso del suolo;
- migliorare la connettività della rete ecologica, soprattutto in corrispondenza dei corridoi fluviali e degli spazi aperti;
- favorire la ricostruzione delle parti mancanti della Rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione ed alla ricomposizione dei corsi d'acqua.

2. Il PI individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema del verde. La Rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:

- *aree di completamento*: sono gli ambiti territoriali collinari che per ricchezza ed integrità delle risorse biotiche (acqua, vegetazione, fauna) presentano la più elevata valenza ecologica;
- *aree di connessione naturalistica (buffer zones)*: porzioni di territorio contermini alle aree di completamento ed ai corridoi ecologici la cui funzione prevalente è di protezione/attenuazione dei fattori di disturbo determinati da insediamenti ed attività antropica; per le buffer zone a tutela dei corridoi ecologici l'ampiezza minima è posta non inferiore a ml 200,00, (comprensiva anche della larghezza dei corridoi);
- *corridoi ecologici*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali e tra queste e le aree di completamento, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale. Rappresentano l'elemento chiave della rete ecologica comunale poiché funzionali alla mobilità delle specie terrestri, all'interscambio genetico, alle relazioni interspecifiche ed al mantenimento della biodiversità. L'ampiezza minima dei corridoi è posta non inferiore a ml 60,00 per quelli attestati lungo il corso dei torrenti Muson e Lastego, non inferiore a ml 20,00 per tutti gli altri;
- *varchi*: sono punti specifici di criticità, nei quali prevedere il mantenimento delle possibilità di circuitazione faunistica (biopermeabilità), a contrasto e/o protezione da modalità di trasformazione ed elementi antropici di occlusione/barriera agli spostamenti della fauna.

3. Nelle more di redazione del Piano del Verde previsto dal PATI sono salvaguardati gli elementi vegetali lineari ed aerali presenti sul territorio, quali siepi, filari, macchie ed aree boscate, presenti negli ambiti di cui al comma 2 e riportati nella cartografia di PI.

4. Gli interventi atti a potenziare la rete ecologica comunale, mediante realizzazione di tratti o elementi mancanti, può essere computato quale standard a verde, se funzionale alla pubblica fruizione, oppure quale misura di compensazione, nel caso di interventi edificatori o di trasformazione del territorio che comportino l'eliminazione degli stessi.

5. Tutti gli interventi che comportano la modifica e/o potenziamento degli elementi costitutivi posti all'interno degli ambiti della rete ecologica quali indicati al comma 2 (alberi isolati, filari, siepi, fasce e macchie boscate, boschi), per la rilevanza della funzione loro assegnata, devono essere redatti da tecnico abilitato di settore.

6. Gli elementi costituenti la rete ecologica sono di seguito disciplinati:

A) Aree di completamento

Per questi ambiti il PI, in attuazione del PATI, persegue il mantenimento ed il miglioramento della recettività faunistica e della diversificazione floristica a tutela della biodiversità.

Nelle aree di completamento è vietata:

- a) la realizzazione di nuove edificazioni oltre a quelle puntualmente previste dal PI;
- b) l'apertura di cave e discariche;
- c) la formazione di sentieri, ad eccezione di quelli naturalistici individuati dall'Amministrazione Comunale, e la dotazione degli stessi di illuminazione notturna;
- d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
- e) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.

Sono ammessi negli edifici esistenti gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il loro ampliamento esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali, nonché quelli per destinazione turistico-ricettiva individuati dall'Amministrazione Comunale; sono altresì ammessi i cambi d'uso con le destinazioni ammesse nelle zone rurali. Interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti unicamente in conformità a piani aziendali approvati, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete ecologica.

Sono inoltre consentiti:

- a) la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione, realizzazione di siepi e fasce boscate;
- b) la realizzazione di sistemi di attraversamento delle strade da parte della fauna (ecodotti);
- c) la riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) gli interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la sostituzione delle specie alloctone;
- e) la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

In queste aree sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, edilizia e territoriale, ad esclusione di quelli che non comportano aumento di sedime di preesistenze e che prevedono modesti interventi di trasformazione territoriale.

B) Corridoi ecologici

Per i corridoi ecologici il PI, in attuazione del PATI, persegue il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi, nonché la riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti.

All'interno dei corridoi ecologici è vietata:

- a) l'interruzione della continuità dello stesso per la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese serre fisse e mobili;
- c) la presenza di fonti di illuminazione artificiale;
- d) l'apertura di cave e discariche;
- e) la riduzione della funzionalità del corridoio mediante l'utilizzo della modalità a taglio raso sulle siepi esistenti; sono ammessi il taglio annuale o poliennale e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite);
- f) la rimozione, distruzione o modificazione delle siepi (parte aerea e parte radicale).

Sono possibili modifiche alla loro localizzazione, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un eventuale miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte alla localizzazione degli elementi del corridoio non possono essere tali da ridurre lo sviluppo e le caratteristiche strutturali degli stessi. Tutti gli

interventi che interessano il verde dovranno garantire e preferibilmente migliorare la funzionalità ecologica attuale, nel rispetto delle strutture, specie e consociazioni tipiche del luogo.

Sono consentiti ed incentivati interventi (ecodotti, sottopassi faunistici, ecc.) atti a mantenere e migliorare la capacità di connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica quali strade, insediato, canali artificiali, recinzioni.

Il corridoio ecologico che venga a interessare previsioni edificatorie puntuali definite dal PI, potrà essere oggetto di riduzione di profondità, purché venga garantita la continuità del corridoio stesso e sia adeguatamente compensata la quota mancante con interventi di potenziamento del verde da eseguirsi su altri tratti di corridoio.

In queste aree sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale tutti gli interventi di trasformazione territoriale.

C) Aree di connessione naturalistica (buffer zones)

Per le aree di connessione naturalistica il PI, in attuazione del PATI, persegue la salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali e l'aumento della biodiversità e biocapacità del territorio, mediante conservazione e potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.).

In queste zone è vietato:

- a) l'apertura di cave e discariche;
- b) il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale (ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agricola);
- d) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- e) l'illuminazione notturna dei sentieri e della viabilità minore;
- f) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.

Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione all'area di connessione naturalistica dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde nelle aree pertinenti alle strutture edilizie in grado di garantire la funzionalità ecologica delle stesse.

È sempre ammessa la formazione di nuove superfici boscate.

In queste aree sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale, gli interventi di cui all'articolo 46 delle presenti NTO.

D) Varchi

Per i varchi il PI, in attuazione del PATI, identifica e persegue il mantenimento della biopermeabilità del territorio e della capacità di connessione ecologica residua.

Il mantenimento dei varchi è vincolante ed inderogabile.

Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- c) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. Sono ammessi il taglio annuale o poliennale e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

È sempre ammessa la manutenzione e ricostituzione delle siepi, con eventuale sostituzione dei soggetti morti, nel rispetto della struttura e composizione specifica planiziale tipica dei luoghi. Sono ammesse limitate modifiche ai perimetri delle aree libere individuate dal PI, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono

necessarie. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

In queste aree sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale tutti gli interventi di trasformazione territoriale.

TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

ARTICOLO 83 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

1. Il PI individua e classifica il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con riferimento:

- ai servizi pubblici o di uso pubblico;
- alle infrastrutture per la mobilità;
- alle infrastrutture a rete.

CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 84 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione (IS);
- b) aree per attrezzature di interesse comune (IC)
 - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - le attività culturali, associative e politiche;
 - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
- c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate (VS);
- d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani (P).

2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI, ove si è provveduto a distinguere l'esistente da quello previsto. Nei grafici di PI risultano evidenziati, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione è orientativa e potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di opera pubblica in variante ai sensi della legislazione vigente; fatto salvo il rispetto degli standard regionali.

3. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto con convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e utilizzo dei servizi, pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento delle dotazioni previste per legge, o tramite approvazione di opera pubblica nelle forme e modalità previste dalla legge.

4. Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

5. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

ARTICOLO 85 – AREE PER L'ISTRUZIONE (IS)

1. Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura.
2. Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione. In mancanza del PUA nelle aree dei Padri Oblati è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti per un massimo di 500 mc; per la Scuola Professionale di Fonte Alto è consentito l'ampliamento della superficie coperta di 1500 mq.
3. Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e a parcheggio.
4. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.

ARTICOLO 86 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (IC)

1. Queste aree sono destinate ad attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali, impianti tecnologici.
2. Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
3. Nell'ambito del Piano Particolareggiato comprendente il Municipio di Onè è consentita l'edificazione fino ad un massimo di 1,5 mc/mq. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature di interesse collettivo (biblioteca, sala riunioni, centro sociale, uffici pubblici, ecc.), uffici privati, strutture commerciali e la residenza. Distanze, altezze e caratteri dell'edificazione verranno definiti dal PUA in rapporto agli specifici caratteri storici, architettonici e paesaggistici del luogo; la piazza pedonale indicata nella tavola di PI dovrà divenire il baricentro pubblico dell'abitato, anche in collegamento con gli spazi pubblici esistenti e di progetto indicati dal PI.

4. Le aree di tipo IC non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq.

5. All'interno di queste zone il PI individua un'area per stazioni di rifornimento e di servizio; al suo interno è ammesso esclusivamente l'insediamento di impianti per l'erogazione ed il deposito di carburante, strutture per l'assistenza meccanica, lavaggio, gommista nonché di attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica e di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole e servizi igienici connessi con l'attività principale. Il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 alla DGRV n. 4433 del 7.12.1999 "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori stradali di carburante" e per quanto non in contrasto con la nuova legge regionale 23.10.2003, n. 23 e relativo allegato 1 alla DGR nr. 1562 del 26.05.2004 avente per oggetto "Criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti", e dei parametri di seguito riportati:

- a) C: 10% della zona;
- b) h: ml 7,50;
- c) df: non minore di ml 10,00;
- d) dc: non minore di ml 5,00;
- e) ds: non minore di ml 10,00.

L'intervento dovrà armonizzarsi con l'intorno sia per quanto riguarda i materiali che soluzioni architettoniche e compositive. Lungo i confini di proprietà dovranno essere inoltre predisposte opportune schermature vegetali mediante la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto di tali strutture sull'ambiente circostante. A servizio delle destinazioni commerciali eventualmente previste dovrà essere individuata una superficie da organizzare a parcheggio non inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento dell'attività.

6) L'ambito IC/15 coincide con l'area della cassa di espansione tra il Lastego ed il Muson prevista dalla Regione Veneto.

ARTICOLO 87 – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (VS)

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere, costituiti anche da boschi, ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n. 55 ed alle attrezzature sportive.

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero; sono inoltre consentite aree per piazzole ecologiche.

3. Gli indici saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.

4. L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità proprie delle attrezzature stesse. I relativi progetti sono approvati dal Consiglio Comunale e soggetti a specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.

ARTICOLO 88 – AREE PER PARCHEGGI (P)

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi.
2. L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PI, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Le aree a parcheggio possono essere ricavate anche su più piani.
3. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate ed alberate come previsto nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ARTICOLO 89 - VIABILITA'

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in.
 - strade esistenti comunali, provinciali, regionale e statali;
 - strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
 - zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
 - percorsi ciclabili e /o pedonali.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica delle infrastrutture e degli impianti tecnologici sono soggetti a parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:
 - a) all'inserimento dell'opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
 - b) alla riduzione dell'effetto di barriera dell'opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale;
 - c) alle opere necessarie al consolidamento delle scarpate stradali;
 - d) al tipo di copertura e di ciglio stradale.
3. Per le strade esistenti, anche in assenza di specifiche indicazioni del PI, sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
4. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo saranno definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI.
5. Per tutti i progetti inerenti l'ampliamento e la modifica delle strade pubbliche non statali né provinciali, valgono comunque le seguenti limitazioni e prescrizioni:
 - a) il percorso deve essere corredato da impianto di barriera verde, realizzata con essenze locali, con funzione di barriera acustica e antinquinamento atmosferico; tale proposta progettuale, la cui fattibilità tecnica dovrà essere verificata in sede di PI, deve essere compresa nella progettazione e avere coincidenza di esecuzione con i lavori principali;
 - b) i tracciati devono salvaguardare con opere di mitigazione la continuità delle reti irrigue e dei percorsi di collegamento dei fondi;
 - c) i cantieri di lavoro e la viabilità per i mezzi operativi devono essere localizzati e individuati in accordo con L'Amministrazione Comunale; i progetti esecutivi relativi al ripristino ambientale delle opere eseguite per la realizzazione del cantiere, devono essere altresì concordati con L'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori.
6. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera stradale, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.
7. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e in assenza

della classificazione delle strade prevista dal nuovo codice della strada si applica comunque quanto disposto al D.M. 01.04.1968, n. 1404.

8. I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.

9. Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio.

10. Per le infrastrutture stradali è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

11. L'individuazione nel PI delle fasce di rispetto stradali e dei tracciati dei percorsi è vincolante, competendo ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione. Nel caso di realizzazione di nuovi tratti viari, il potenziamento e/o modifica di quelli esistenti, l'apposizione o la variazione dei rispetti stradali, comporta la variazione automatica dello strumento urbanistico comunale, senza costituire variante al PI.

12. Per quanto concerne il nastro autostradale si prevede la realizzazione di una cortina verde da entrambi i lati, allo scopo di mitigare l'impatto dell'opera.

13. Tutte le opere attinenti alle infrastrutture per la mobilità oltre a quanto definito nel presente articolo dovranno rispettare le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 90 – PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.

2. Quest'ultimo sviluppa il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PATI, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale, con specifica attenzione agli ambiti di particolare interesse quali quelli collinari.

3. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere opportunamente segnalati e oggetto di periodica manutenzione da parte dei soggetti gestori e la pavimentazione deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.

4. All'interno del sistema dei percorsi ciclabili sarà possibile la realizzazione di spazi per il ristoro e la sosta, nonché di parcheggi e strutture di intercambio tra diversi livelli di mobilità.

5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991 e successive modificazioni, nonché a quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 91 – SENTIERI NATURA E STRADE AGRARIE

1. Il PI prevede l'individuazione di tracciati all'interno delle aree a parco definibili "sentieri natura"; questi tracciati andranno attrezzati con idonea segnaletica di informazione e

valorizzazione dei luoghi; sarà inoltre possibile individuare le piazzole per il ristoro e la sosta, nonché le stazioni per i "percorsi vita".

2. Le strade agro-silvo-pastorali, i "sentieri natura" e le viabilità agrarie esistenti nelle zone rurali, compresi quelli scomparsi o caduti in desuetudine, dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

3. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.

4. Salva diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale è vietata l'asfaltatura di queste strade.

5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche dei sentieri natura e delle strade agrarie andrà rispettato quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

ARTICOLO 92 – RETI TECNOLOGICHE

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d’Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica degli impianti tecnologici (depuratori, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse) sono soggetti a parere obbligatorio dell’Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:

- a) all’inserimento dell’opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
- b) alla riduzione dell’effetto di barriera dell’opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale.

Linee elettriche e telefoniche

2. Le linee elettriche e telefoniche di nuova costruzione o ricostruzione dovranno essere interrato e seguire il tracciato di strade e percorsi esistenti e realizzate possibilmente all’interno dello spazio destinato alle banchine stradali, salvo diversa disposizione dell’Amministrazione Comunale, valutata di volta in volta considerando la natura dei luoghi, laddove non sia possibile interrare le linee devono essere adottate tipologie a basso impatto ambientale.

3. Le linee elettriche e telefoniche aeree esistenti, ove possibile, si dovranno sostituire con linee che richiedono ridotte fasce di rispetto o non ne necessitano.

4. Nel caso di smantellamento di tratti di elettrodotto esistente, devono essere rimosse tutte le strutture e deve essere ripristinato l’ambiente tenendo conto di quello presente nelle vicinanze e delle previsioni di Piano.

Acquedotto e rete fognaria

5. La gestione delle opere relative alla rete acquedottistica è demandata all’ente territorialmente competente.

6. La gestione della rete fognaria comunale rientra all’interno dell’ambito gestito dall’ente territorialmente competente; gli interventi relativi alla rete fognaria dovranno rispettare le prescrizioni del suddetto ente.

TITOLO VI – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 93 – INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

1. Il PI individua e disciplina le attività industriali, artigianali, commerciali, anche localizzate in difformità di zona, da confermare, bloccare o trasferire:

a) Attività da confermare: gli interventi edilizi sono disciplinati nelle specifiche schede progettuali allegate alle presenti NTO;

b) Attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione e di quelli previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori;

c) Attività da bloccare: le attività produttive poste in difformità di zona non incluse nelle lettere a) e b) si intendono da bloccare. Per queste attività, purchè legittime, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumenti di superficie o volume; sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento di manufatti ed impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

2. Per gli interventi di attività ricadenti nelle aree agricole si dovrà fare riferimento alle norme relative alle strutture agricolo-produttive, fatta eccezione per quanto eventualmente determinato dalle rispettive schede di progetto.

3. Le distanze dai confini e dalle strade, nonché i distacchi tra i fabbricati sono quelli relativi alle zone urbanistiche di appartenenza. Le altezze dei fabbricati sono definite nelle schede di progetto e nel presente articolo; altezze maggiori sono ammesse per gli impianti tecnologici (silos, ecc.).

4. Gli ampliamenti consentiti dovranno essere realizzati in aderenza o sopraelevazione dell'edificio destinato alla produzione, commercio, deposito, ecc. alla data di adozione del presente PI.

5. Gli ampliamenti ammissibili non possono essere utilizzati per il ricavo di un alloggio per il titolare e/o custode, fatti salvo quanto eventualmente contenuto in accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

6. La quantità d'aree da destinare a verde e parcheggio dovranno rispettare gli standards minimi di legge per la specifica destinazione d'uso del fabbricato ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, e riferiti alla somma della parte esistente e dell'ampliamento; è ammessa la monetizzazione.

7. I permessi di costruire relativi agli ampliamenti consentiti dal presente articolo sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune.

ARTICOLO 94 – ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

1. Il PI individua le attività turistico-ricettive in zona rurale.

2. In tali aree sono consentite destinazioni legate al turismo "sostenibile", inteso quale insieme di attività ricettive, ricreative, di ristorazione, sportive e del tempo libero, strettamente connesse ad una corretta fruizione delle risorse naturali, ambientali e culturali del territorio rurale,

attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con eventuali ampliamenti dello stesso.

3. Gli interventi edilizi e paesaggistici ed ambientali, sono disciplinati dai tabulati di sottozona allegati alle presenti NTO.

ARTICOLO 95 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (DPR 160/2010)

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR n. 160/2010 e quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30.07.2001: "Sportello Unico per le attività produttive", in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

2. Le varianti che comportino modificazioni al PI, vanno coordinate con le procedure previste dall'articolo 8 del DPR n. 160/2010 e con quelle di variazione del PATI mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'articolo 14, comma 10 ed articolo 15 legge regionale 23.04.2004, n. 11. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

3. Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 07.08.1990, n. 241 e delle altre normative di settore, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

4. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

5. Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'articolo 20, comma 3, legge regionale 23.04.2004, n. 11.

6. Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale.

CAPO II - QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 96 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

1. Il PI individua le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale coincidenti con parti del territorio urbano o rurale, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono inserite e/o destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.
2. In queste parti del territorio sono consentiti interventi atti al potenziamento delle attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, con riferimento alle specificità dei contesti e delle situazioni territoriali.
3. Gli interventi edificatori ammissibili dovranno essere finalizzati a:
 - riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
 - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
 - a potenziare o realizzare assi viari qualora necessario;
 - favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana;
 - individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
 - definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
4. Gli interventi di cui ai precedenti comma sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse generale. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata. Sono altresì consentiti interventi diretti in attuazione di Schede Normative finalizzate ad interventi di recupero, riqualificazione, riordino urbano ed ambientale e consolidamento insediativo.

ARTICOLO 97 – AMBITI SOGGETTI AD ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 L.R. 11/2004

1. Il PI individua gli ambiti interessati da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 per i quali vale quanto definito negli elaborati costituenti gli accordi stessi, che vengono allegati alle presenti NTO.
2. Il PI individua inoltre ambiti che presentano caratteristiche tali da risultare strategici nell'ambito del potenziamento della qualità urbana o con specificità paesaggistiche, ambientali ed ecologiche, per i quali sono da prevedere:
 - riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
 - miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
 - potenziamento o riorganizzazione della viabilità;
 - la ricchezza funzionale per elevare la qualità edilizia ed urbana;
 - mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
 - interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.

3. Per questi ambiti gli interventi di riqualificazione e trasformazione sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

4. Nelle more della definizione degli accordi di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza mutamento delle destinazioni d'uso esistenti; per gli insediamenti produttivi sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.

ARTICOLO 98 - INCENTIVI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

1. Il PI incentiva la qualità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle diverse parti del territorio comunale, articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 09.03.2007, n. 4.

2. La quantificazione degli ampliamenti edificatori ammessi dal PI nel caso di interventi di edilizia sostenibile saranno graduati sulla base del sistema di valutazione delle linee guida di cui all'art. 2 della legge regionale n. 4/2007, delle DGRV n. 2063 /2009 e n. 2499/2009 e della legge regionale 08.07.2009, n. 14.

3. La quota incentivante dovrà riferirsi ai punteggi da 0 a 5 utilizzati dalla legge regionale 08.07.2009, n.14 per definire il sistema di valutazione della sostenibilità energetico-ambientale di un edificio; la quantità premiale in volume o in superficie coperta (per fabbricati produttivi) sarà pari a:

- 0% per punteggio inferiore a 2;
- da 5% a 10% per punteggio da 2 a 3;
- da 10% a 20% per punteggio da 3 a 5.

4. E' consentita l'interpolazione del punteggio ai fini della definizione della percentuale di ampliamento.

5. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere ulteriori quote incentivanti, graduati sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:

- il potenziamento della Rete ecologica;
- interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.

6. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti comma, non potrà comunque superare complessivamente il 20% degli indici edificatori ammissibili, ferma restando la verifica di congruità degli standard di PI.

7. La quota incentivante di cui al presente articolo non è sommabile a quelle dell'articolo 3 della legge regionale 08.07.2009, n. 14/2009, con l'applicazione di quanto previsto dalla legge regionale 09.03.2007, n. 4, per la qualità ambientale ed energetica degli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

8. Le quote incentivanti di cui ai commi precedenti non incidono sul dimensionamento del PATI.

ARTICOLO 99 – PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal PI il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:

- valorizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- miglioramento del decoro e dell'arredo urbano degli abitati;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nei centri storici;
- uso di materiali e tecnologie;
- tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato;
- disciplina, guida e coordinamento nella costruzione della Rete ecologica e del sistema del verde;
- mantenimento del verde esistente e la progettazione dei nuovi interventi.

ARTICOLO 100 – PROGETTO DEL VERDE E VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DEL PI

1. Negli interventi edilizi ed urbanistici gli elaborati progettuali dovranno includere una relazione tecnica e idonea cartografia, relative alla progettazione del verde, con evidenziati: il verde esistente, le caratteristiche ambientali del sito con riferimento specifico all'interazione con la rete ecologica comunale, le nuove strutture vegetazionali con indicazione delle specie impiegate, le modalità ed i sesti d'impianto, nonché le cure colturali.

2. Il rapporto ambientale approvato a seguito della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio economica del PATI.

3. Al fine di dare efficacia al PATI, il PI individua strumenti idonei a verificare la sostenibilità ambientale e socio economica, per gli interventi di trasformazione del territorio da considerare significativi, tenuto conto della loro consistenza ed ubicazione, in termini di effetti potenziali generabili nel territorio comunale.

4. Sono da considerare significativi e quindi da sottoporre a verifica di sostenibilità ambientale le seguenti tipologie di intervento:

- a) PUA;
- b) ambiti soggetti a PU con previsioni edificatorie pari o superiori a mc 3.000;
- c) interventi edilizi diretti di consistenza superiore alle soglie indicate nelle norme specifiche;
- d) altri progetti, richiesti dall'Amministrazione Comunale, valutate la localizzazione e la tipologia di intervento.

5. La verifica di sostenibilità ambientale è il documento che accompagna il progetto di opere/interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di significativa consistenza; è volto all'individuazione degli effetti generati dagli interventi sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della VAS e del rapporto ambientale del PATI.

6. La verifica di sostenibilità ambientale dovrà verificare il conseguimento degli obiettivi del PATI ed accertare gli effetti generati dal progetto, sulle seguenti componenti, individuate nel Piano di monitoraggio del PATI come significative:

- a. qualità dell'aria,
- b. qualità delle acque sotterranee,
- c. qualità delle acque superficiali
- d. popolazione residente
- e. suolo agricolo,
- f. flora
- g. fauna
- h. paesaggio.

Tale valutazione dovrà definire gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione dei seguenti indicatori, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato, con riferimento all'ambito di progetto:

	Indicatore	Unità di misura	Stato di fatto	Stato di progetto
1	Sottrazione di suolo agricolo	Superficie mq.		
2	Superficie impermeabilizzata	Superficie mq.		
3	Abitanti insediabili	n. abitanti		
4	Superficie coperta attività produttive	Superficie mq.		
5	Tracciati ciclo - pedonali	Sviluppo ml.		
6	Consumo di acqua	Volume annuo mc.		
7	Abitanti serviti da fognatura pubblica	n. abitanti		
8	Abitanti serviti da depuratore privato	n. abitanti		
9	n. attività produttive servite da depuratore o fognatura pubblica	n. attività produttive allacciate		
10	Permeabilità corridoi ecologici	Sviluppo (ml.) di sponda libero da manufatti e recinzioni (profondità m.4)		
11	Elementi di interesse naturalistico della rete ecologica comunale (risorgive)	n. risorgive ampiezza dell'area di risorgiva tutelata		
12	Aree di interesse naturalistico della rete ecologica comunale (boschetti, siepi, filari, alberi isolati)	Superficie mq. delle formazioni presenti		
13	Aree a verde pubblico	Superficie mq.		
14	Aree a verde privato	Superficie mq.		
15	Qualità del paesaggio	Rendering/simulazione da coni ottici significativi		

Per ambito di progetto si intende l'area in cui ricadono gli interventi edilizi e di mitigazione/compensazione.

Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PATI. In sede di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità del progetto/piano con riferimento agli indicatori contenuti nel Piano di monitoraggio del PATI.

ARTICOLO 101 - AZIONI DI MONITORAGGIO

1. In sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'articolo 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. La tabella riporta gli indicatori e i parametri considerati, nonché la tempistica di verifica degli indicatori:

Matrice	Indicatori di Monitoraggio	Tempistica	Ente
Aria	Concentrazioni di PM10	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx	B	ARPAV Comune
Acqua	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS)	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE)	M	ARPAV Comune
	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura)	B	Comune
	Prelievi d'acqua	M	Comune
	Perdite delle reti acquedottistiche	B	Comune- Consorzio
	Aree esondabili classe R3	L	Comune
Suolo e Sottosuolo	Superficie Agricola Utile consumata per anno	B	Comune
	Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione	B	Comune
Flora, Fauna, Biodiversita'	Superficie aree sottoposte a tutela comunale	M	Comune
	Indice di Biopotenzialità	M	Comune
	Indice di estensione della rete ecologica	M	Comune
	Indice di sviluppo della rete a verde	M	Comune
Paesaggio	Indice di Integrità	L	Comune
	Indice di Naturalità	L	Comune
	Recupero elementi incongrui o di degrado	M	Comune
	Riuso degli edifici non più funzionali al fondo	M	Comune
Patrimonio Culturale Architettonico Archeologico	Indice di recupero centro storico	B	Comune
	Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale	B	Comune
Inquinamenti Fisici	Popolazione esposta a rumore lungo la S.P. n. 248	M	ARPAV Comune
	Inquinamento luminoso	L	Comune
	Abitazioni interessate da inquinamento elettromagnetico	L	ARPAV Comune
Economia e Societa'	Saldo naturale e sociale	B	Comune
	Popolazione residente	B	Comune
	Numero di famiglie	B	Comune
	Stranieri residenti	B	Comune
	Occupati per settore	M	Comune
	Consumo di gas metano	M	Comune
	Flussi di traffico lungo la S.P. n. 248	M	ARPAV Comune
	Mobilità ciclistica	M	Comune
	Percorsi naturalistici	M	Comune
Accessibilità alle aree verdi	M	Comune	

Accessibilità alle aree scolastiche	M	Comune
% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali	M	Comune
Dotazione verde pubblico	M	Comune
Dotazione procapite di verde complessivo	M	Comune
Dotazione di parcheggi abitanti per ATO	M	Comune
Superficie produttiva in % sul totale	M	Comune
Superficie commerciale in % sul totale	M	Comune
Superficie turistica in % sul totale	M	Comune
Volume residenziale annuo	B	Comune
Edifici sostenibili	B	Comune
Aziende certificate EMAS	M	Comune
Rifiuti	M	TV3 - Comune

3. Per quanto riguarda la tempistica la simbologia indica:

- B : verifiche di breve periodo con cadenza annuale
- M : verifiche di medio periodo con cadenza triennale
- L : verifiche di lungo periodo con cadenza quinquennale.

4. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

5. L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

6. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contengono le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni. L'adozione di misure correttive e/o mitigazioni vanno adottate dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale.

7. I dati del monitoraggio, nonché l'eventuale adozione delle misure correttive e/o mitigazioni sono pubblici.

TITOLO VII – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 102 – ENTRATA IN VIGORE DEL PI

1. A partire dalla data di adozione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 l'approvazione del PI 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.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

ARTICOLO 103 – DEROGHE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- 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 analizzati nella VAS;
- 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 analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste DPR 08.06.2001, n. 27 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e della legge regionale 07.11.2003, 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 analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

ARTICOLO 104 – NORME SPECIFICHE PER IL PI

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PATI, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.
2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PATI le seguenti modifiche:
 - il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;

- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- limitate variazioni al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PATI e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie aggiuntive del PATI fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PATI;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 08.06.2001, n. 327 e dalla L.R. 27/2003;
- limitate variazioni del perimetro del consolidato.

TABULATI DI SOTTOZONA

ATO 1 – RESIDENZIALE DI FONTE ALTO

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TS/3 TS/4	/	D.M. 1444/1968 / 6,50	3-1	/ Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Negli ambiti soggetti ad UMI, la nuova edificazione dovrà ricomprendere anche le volumetrie dei fabbricati con grado di protezione 6, che dovranno essere ricostruite all'interno dei sedimi delle sagome limite opportunamente individuate.
- 2) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) L'altezza massima di ml 6,50 si applica nella nuova edificazione in sagoma limite o a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/2	Lotti ineditati	7,50	3-1	25%	Uni-bifamiliare - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) nel TCR/2/1 e TCR/2/2 i fabbricati dovranno distare almeno ml. 7,00 da Via Belli.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/3	/	6,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Sono consentiti interventi edilizi, previa Progettazione Unitaria, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione degli edifici precari ed accessori posti in prossimità dei fabbricati con grado di protezione 3 e 4, al fine di valorizzarne la visuale paesaggistica; in questo caso è consentito l'aumento del 20% del volume esistente legittimi da demolire e ricostruire su altro sedime.
- 2) La sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso il torrente Lastego al fine del rafforzamento della rete ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/4	Lotti ineditificati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare- Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nei TCR/4/1 la sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso il torrente Lastego al fine del rafforzamento della rete ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2) All'interno dell'UMI/11 nel TCR/4/2 l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla cessione al Comune di Fonte dell'area destinata a parcheggio compresa nell'UMI/11.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/5	/	7,50	3-1	25%	Uni-bifamiliare- Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nei TCR/5/2 la sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso il torrente Lastego al fine del rafforzamento della rete ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 7,00 da Via Montegrappa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/1 TCP/2	1,00	7,50	3-1	25%	Uni-bifamiliare- Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/3	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare- Schiera- Intervento coordinato.	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Va valorizzata la funzione di luogo pubblico pedonale della piazza esistente, quale luogo di aggregazione ed incontro;

2) Le strutture commerciali potranno affacciarsi sul limite stesso della piazza anche con la realizzazione di spazi porticati.

3) La sistemazione delle aree esterne nell'ambito sud dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso il corso d'acqua quale valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/4 TCP/5	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare-Schiera-Intervento coordinato.	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) La sistemazione delle aree esterne nella fascia di rispetto del torrente Lastego, dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso il corso d'acqua quale valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCF/1 TCF/3 TCF/4	PUA vigente									

Prescrizioni:

1) Vedi PUA vigente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/1a TRQ/2a TRQ/3a TRQ/4a TRQ/6a TRQ/7a	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare-Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Gli interventi edilizi in TRQ/1a, TRQ/4a e TRQ/7a contermini al territorio agricolo dovranno prevedere la piantumazione verso quest'ultimo in funzione di mascheramento e integrazione ambientali, secondo quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) I fabbricati in TRQ/1a dovranno distare almeno ml. 20,00 da Via Menegoni.
- 3) L'edificazione nel lotto ineditato di tipo C in TRQ/2a dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde alberata verso il corso d'acqua sul lato est, quale valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 4) La sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree verso i corsi d'acqua quale valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 5) I fabbricati in TRQ/6a e TRQ/7a dovranno distare almeno ml. 7,00 da Via Montegrappa.
- 6) All'interno dell'UMI/7 in TRQ/6a l'attuazione degli interventi edificatori sono subordinati al vincolo di uso pubblico a favore del Comune di Fonte delle aree a standard qualora indicate.
- 7) All'interno dell'UMI/8 in TRQ/6a è consentito l'ampliamento del 50% del volume esistente, consentendo la destinazione commerciale condizionata alla realizzazione degli standard urbanistici.
- 8) All'interno della PU/6 in TRQ/6a va posta particolare attenzione nella progettazione del nuovo volume che deve comunque relazionarsi con il limitrofo di antica origine.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/5a	1,00	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) I fabbricati dovranno distare da Via Montegrappa almeno ml 7,00.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/8a	Lotti ineditati	6,50	2-1	30%	Uni-bifamiliare -Consequente all'antico	7,00 o allineam.	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Va mantenuta la fascia di rispetto nei confronti del torrente Lastego, che dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA/1	PUA vigente									

Prescrizioni:

1) Vedi PUA vigente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/2	1,50	7,50	3-1	%	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) All'interno del Piano di Recupero tra Via Don L. Ceccato e Via Pagnano è ammessa una densità edilizia massima di mc/mq 1,50, anche attraverso il recupero dei volumi esistenti, con le destinazioni ammesse per le Zone consolidate.
- 2) Dovrà essere posta particolare attenzione progettuale alla definizione dell'accesso veicolare verso Via Montegrappa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/1	Volume esistente	7,50	3-1	35%	Mono e bifamiliari	7,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) E' consentito il recupero dei volumi produttivi esistenti secondo le destinazioni ammesse per le Zone consolidate; sono esclusivamente ammesse tipologie di edifici mono e bifamiliari.
- 2) E' ammesso l'utilizzo degli attuali edifici per un periodo limitato a favore dell'Istituto Professionale con sede a Fonte Alto. I suddetti immobili potranno essere utilizzati per le attività scolastiche di tipo pratico, finché l'Istituto non avrà provveduto a dotarsi di strutture proprie. Nel frattempo sono consentiti gli interventi in adeguamento alla legislazione vigente per quanto concerne l'utilizzo scolastico degli edifici.
- 3) Il progetto del verde dovrà valorizzare il corridoio ecologico lungo il torrente Lastego secondo quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA/5/6	PUA vigente									

Prescrizioni:

- 1) La progettazione dell'area dovrà provvedere alla realizzazione di piazza di almeno 600 mq., laddove ritenuto urbanisticamente più corretto, favorendo prioritariamente gli ambiti in grado di esaltare le peculiarità ambientali del sito e/o dare continuità all'assetto urbanistico dell'ambito TPC/3.
- 2) Il progetto del verde dovrà porre attenzione all'equipaggiamento vegetazionale lungo il corso d'acqua ai fini della valorizzazione ambientale ed ecologica, secondo quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) Va realizzato il percorso ciclabile a collegamento tra Via Belli e l'ambito TPC/3.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/4	0,80	6,50	2-1	35%	Uni-bifamiliare- Consequente all'antico	7,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) Il PUA dovrà prevedere il potenziamento di Via S. Martino.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/1	/	Non super. alla max. esistente	Secondo necessità produttive	50%	Isolata - In linea - Intervento coordinato	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	ART. 19 NTO

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 30,00 da Via Montegrappa.
- 2) Va mantenuta la fascia di rispetto nei confronti del torrente Lastego, che dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA 7	PUA vigente									

Prescrizioni:

- 1) La nuova edificazione all'interno del PUA è ammessa nella quantità di mc 5.050, nonché il recupero volumetrico di mc 3.125 del fabbricato esistente con grado di protezione 6.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/2	/	Non super. alla max. esistente	Secondo necessità produttive	50%	Isolata - In linea - Intervento coordinato	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) Per questo ambito è prevista la trasformazione in destinazioni residenziali, direzionali, commerciali e per servizi previo accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004.
- 2) Nelle more relative alla sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 previsto per l'ambito TPP/2 ex Conceria Facco, la ripresa dell'attività produttiva è subordinata:
 - alla bonifica ambientale dell'area e dei manufatti;
 - al rispetto della normativa vigente sulle emissioni inquinanti;
 - al recupero degli standard urbanistici;
 - al potenziamento e miglioramento della viabilità di accesso.
- 3) Va mantenuta la fascia di rispetto nei confronti del torrente Lastego, che dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/2	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	/ - Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO		/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) Nell'UMI/15 l'edificazione nella sagoma limite è condizionata alla cessione a titolo gratuito al Comune di Fonte di una fascia di terreno della profondità non inferiore a ml 1,50 lungo Via Meneghetti ai fini del suo potenziamento; l'edificazione della sagoma limite verso Via Meneghetti potrà avvenire ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dal limite dell'area ceduta a titolo gratuito per il potenziamento della suddetta strada.

ATO 2 – RURALE COLLINARE DI FONTE

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TS/1	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 6,50	3-1	Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Negli ambiti soggetti ad UMI, la nuova edificazione dovrà ricomprendere anche le volumetrie dei fabbricati con grado di protezione 6, che dovranno essere ricostruite all'interno dei sedimi delle sagome limite opportunamente individuate.
- 2) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) L'altezza massima di ml 6,50 si applica nella nuova edificazione in sagoma limite o a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TS/2	/	D.M. 1444/1968 / 6,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) L'altezza massima di ml 6,50 si applica nella nuova edificazione a seguito di demolizione e ricostruzione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/1	/	6,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) In questa zona possono essere recuperate le volumetrie con grado di protezione 6 per le quali si prevede la demolizione e ricostruzione ubicati in TS/2, previa Progettazione Unitaria finalizzata al recupero e valorizzazione della cortina storica.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA/2	PUA vigente									

Prescrizioni:

- 1) Vedi PUA vigente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/1 TER/2 TER/11	Lotti inediticati	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) all'interno del TER/1 la nuova edificazione dovrà porre particolare attenzione a non interferire con il cono visuale verso l'aggregato di antica origine TES/1 (Casa Solomomi).
- 2) Gli interventi edilizi verso il territorio agricolo dovranno prevedere la plantumazione verso quest'ultimo in funzione di mascheramento e integrazione ambientali, secondo quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/3	/	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni: All'interno della UMI 45 è consentire il riordino urbanistico-edilizio, con il recupero a destinazione residenziale delle volumetrie esistenti ad uso rurale poste nel mappale n. 1234 del foglio 7, per un massimo di mc 650 da rilocalizzare nel contermini mappale 52 del foglio 7; la nuova edificazione dovrà comportare l'eliminazione delle volumetrie rurali esistenti con la messa in pristino dell'area.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/1 TES/3	/	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) Gli edifici con gradi di protezione 6 in TES/1 possono essere demoliti e recuperati nel contermini TER/1 con un aumento volumetrico del 10% del volume esistente.
- 3) Gli edifici con gradi di protezione 6 in TES/3 possono essere demoliti e ricostruiti con un aumento volumetrico del 10% del volume esistente, qualora la ricostruzione aumenti il distacco dagli edifici con grado di protezione 4.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/4 TES/5 TES/6 TES/10	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) I fabbricati in TES/10 dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Riazzolo; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona Attività	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
turistico ricettiva n. 1	Variante parziale al PRG n. 18	Variante parziale al PRG n. 18	/	/	Isolata - In linea - Int. coordinato	10,00	15,00	10,00	Variante parziale al PRG n. 18	

Prescrizioni:

I nuovi interventi edificatori dovranno rispettare le quantità massime edificabili fissate nella DGR nr. 716 del 4/3/2005 con una loro distribuzione nell'area legata alle necessità della struttura alberghiera. Relativamente alla sistemazione della zona pertinenziale la proposta progettuale va finalizzata alla globale riqualificazione formale dell'ambito interessato; per quanto attiene alle aree a servizi e/o per le infrastrutture (area a parcheggio e viabilità di distribuzione interna, ecc.) queste dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione, in particolare i materiali delle pavimentazioni dovranno essere permeabili per maggiormente armonizzarsi con l'ambito circostante. Gli interventi sono subordinati a Progettazione Unitaria ed eseguibili anche per stralci. Il complesso edilizio che si andrà a realizzare è strettamente legato all'attività alberghiera-ricettiva pertanto inscindibile; si dovrà procedere alla stipula di apposita convenzione per il rispetto delle disposte prescrizioni. Dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli enti interessati sulla progettazione definitiva.

Zona Attività	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
turistico ricettiva n. 2	Vedi Scheda Normativa									

Prescrizioni: Vedi Scheda Normativa

ATO 3 – RESIDENZIALE DI ONE'

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TS/5 TS/6	/	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) L'altezza massima di ml 7,50 si applica nella nuova edificazione in sagoma limite o a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TS/7 TS/8 TS/9	/	D.M. 1444/1968 / 6,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) L'altezza massima di ml 6,50 si applica nella nuova edificazione in sagoma limite o a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TSN/1 TSN/2 TSN/3	/	D.M. 1444/1968	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) Nel caso di interventi lungo Via Roma è obbligatorio il ricavo al piano terra di un porticato di profondità non inferiore a ml 2,00 di uso pubblico laddove il sedime edificato prospetta sulla suddetta strada; il recupero di questa volumetria è sempre possibile nel fondo di pertinenza.
- 2) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) Nel TSN/2/2 nell'ambito soggetto ad UMI/2 a sud di via Roma, l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla contestuale realizzazione nell'adiacente area del parcheggio ed alla costituzione su tale area di servitù di uso pubblico. L'ampliamento di mc 500 previsto all'interno dell'UMI/2 dovrà rispettare la distanza dai confini di proprietà e garantire l'accesso evitando di interessare la prevista area a parcheggio.
- 4) Gli interventi edilizi in TSN/2/4 sono disciplinati dalla scheda contenuta nell'elaborato B1 - Repertorio Schede Normative.
- 5) La nuova edificazione nella sagoma limite in TSN/1/2 è finalizzata alla realizzazione della Caserma dei Carabinieri; per quest'ultimo intervento le distanze da osservazioni sono quelle stabilite dal Codice Civile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/6 TCR/7 TCR/8	Lotti ineditati	7,50	3-1	35%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Per gli ex alloggi bifamiliari INA casa, ubicati tra l'area delle attrezzature a parco, gioco e sport e la scuola media di Onè è consentito un ampliamento fino a mc. 300 per unità abitativa, previa presentazione di progetto unitario nel caso di tipologia bifamiliari.
- 2) Nei TCR/7 e TCR/8 i fabbricati dovranno distare da Via Montegrappa almeno ml. 10,00.
- 3) L'accessibilità all'edificazione nella Progettazione Unitaria 11 del TCR/8/1 dovrà avvenire dal P/25.
- 4) Nell'ambito di Progettazione Unitaria (PU/5) in TCR8/4 l'edificazione sul lotto di tipo B in prossimità dell'incrocio di Via S. Chiara, dovrà distare ml 5,00 di una fascia larga almeno ml 3,00; tal fascia, estesa per tutto il fronte est dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Fonte per l'allargamento della S.P. n. 20.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/9	Lotti ineditati	7,50	3-1	/	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare da Via Roma almeno ml 7,00.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/ 10 TCR/11	/	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico - Intervento coordinato.	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare dal torrente Lastego almeno ml 10,00; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/12 TCR/14 TCR/15	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Nelle aree scoperte lungo il torrente Mardignon andrà tutelato e potenziato l'attuale equipaggiamento arboreo ed arbustivo secondo le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) Nella UMI/4 in TCR/15 è consentito l'ampliamento dei volumi esistenti per un massimo di mc 400.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/13	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nelle aree scoperte lungo il torrente Mordignon andrà tutelato e potenziato l'attuale equipaggiamento arboreo ed arbustivo secondo le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2) Nella TCR/13/2 è consentito una volumetria massima oltre l'esistente di mc 720 con una altezza massima di ml 6,50.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/16	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera -	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/17	Lotti ineditati	6,50	2-1	30%	Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) In tale ambito si applica quanto previsto dall'accordo di programma AP/5.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/18	/	10,50	3-1	/	Conseguente all'antico	Art. 63 NTO	Art. 63 NTO	Art. 63 NTO	/	/

Prescrizioni:

1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7,00 da Via Asolana.

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10,00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3) Per i fabbricati lungo via Asolana, compresi tra via Castellana ed il torrente Lastego, è obbligatorio il ricavo al piano terra di un porticato di profondità non inferiore a ml. 2,00 di uso pubblico laddove il sedime edificato prospetta sulla succitata strada; il recupero di questa volumetria è sempre possibile nel fondo di pertinenza.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/19	/ - Lotti inedificati	10,50	3-1	35%	Uni-bifamiliare - Schiera - Conseguente all'antico	Art. 63 NTO	Art. 63 NTO	Art. 63 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7.00 da Via Asolana.
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) Sono vietati nuovi accessi carrai su Via Asolana.
- 4) All'interno dell'ambito di Progettazione Unitaria (PU/4) è prescritta la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione, in allineamento all'edificio adiacente, di un fabbricato di pari volume in conformità alle indicazioni contenute negli elaborati di dettaglio (Tavv. n. 5 e 6 in scala 1.100 allegate alla variante 23 di PRG). L'intervento dovrà altresì prevedere la conservazione e valorizzazione della lapide del ten. Ceccato secondo le modalità evidenziate nello specifico progetto. In sede esecutiva sono pertanto consentite esclusivamente limitate modifiche dell'organizzazione delle aree esterne e/o delle soluzioni prospettiche adottate fermo restando il sedime proposto ed il rispetto dei restanti parametri edificatori previsti dal PRG.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/20 TCR/21	Lotti inedificati	9,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Intervento coordinato - Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare da Via Asolana almeno 7,00 ml.
- 2) Sono vietati nuovi accessi carrai su Via Asolana.
- 3) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, per unità abitativa, non concorrono alla definizione del volume ammissibile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/22	Lotti inedificati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Intervento coordinato - Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, per unità abitativa, non concorrono alla definizione del volume ammissibile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCR/23	/	10,50	3-1	35%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) I fabbricati dovranno distare da Via Castellana almeno 7,00 ml.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/6	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Int. coordinato.	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) E' consentito un unico punto di accesso su via S. Pio X.
- 2) Va mantenuta una fascia di inedificabilità lungo il corso d'acqua a norma dell'art. 96 del R.D. 523/1904.
- 3) Vanno attrezzati gli spazi lungo il corso d'acqua con punti di sosta, panchine, percorso pedonale ecc.
- 4) Parte dell'intervento va destinata all' edilizia convenzionata o sovvenzionata.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/7	/	9,50	3-1	/	Consequente all'antico - Intervento coordinato	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/8	1,50	7,50	3-1	/	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/9 TCP/10	1,00	7,50	2-1	/	Uni-bifamiliare - Schiera – Intervento coordinato -	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato.
- 2) I volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.
- 3) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7,00 da Via Giolli.
- 4) In questi ambiti la realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune, oppure a vincolo convenzionale di uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle prescrizioni di PI (strade, area verde, ecc.).
- 5) Per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie è consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/11	1,00	7,50	2-1	30%	Uni-bifamiliare - Conseguenti all'antico	7,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/12 TCP/13 TCP/14	1,50	9,50	3-1	35%	Intervento coordinato	7,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie è consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/15 TCP/16	1,50	9,50	3-1	35%	Intervento coordinato	7,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) All'interno dell'UMI/33/2 è ammessa la realizzazione di una cubatura di mc 2.642 e un indice di copertura del 40%.
- 2) Qualora all'interno dell'UMI/33/2 si preveda la realizzazione di una media struttura di vendita, è possibile il ricavo di parcheggi all'interno dell'UMI/33/1, previa Convenzione con il Comune di Fonte.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TCP/17 TCP/18	1,00	7,50	2-1	35%	Uni-bifamiliare - Schiera - Intervento coordinato -	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie è consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150.
- 2) I fabbricati dovranno distare da Via Asolana almeno 7,00 ml.
- 3) Sono vietati nuovi accessi carrai su Via Asolana.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/9b	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare da Via Montegrappa almeno ml. 10,00.
- 2) Nell'ambito della Progettazione Unitaria (PU/7) nel TRQ/9/2b l'edificazione nel lotto ineditato di tipo A è condizionato alla demolizione dei manufatti indicati in cartografia di PI; è consentito il recupero una tantum di mc 200 del volume demolito.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/10a TRQ/11a TRQ/12a TRQ/13a TRQ/14a	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Int. coordinato - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) All'interno dell'ambito soggetto a UMI/10 lungo Via Asolana è ammesso il recupero dell'esistente con un ampliamento massimo di mc 1.000 dell'attuale volume; è prescritta la razionalizzazione degli accessi sulla S.P. n. 248.
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7,00 da Via Asolana.
- 3) In TRQ/10a i fabbricati dovranno distare da Via Montegrappa almeno ml. 10,00.
- 4) in TRQ/13/a all'interno dell'UMI/5 è ammesso l'ampliamento dei volumi esistenti di mc 100.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/15a	/	9,50	3-1	/	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) E' consentito tramite Progettazione Unitaria il recupero del volume esistente con le destinazioni ammesse nella zona, ponendo attenzione all'integrazione con la contermina edificazione tutelata con grado di protezione.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/16a	Lotti inedificati	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare dal torrente Riazzolo almeno ml 10,00; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) Per l'ambito lungo via Roma soggetto a Progettazione Unitaria (PU/1), è consentito, oltre all'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150, l'aumento volumetrico dell'esistente per un massimo di mc 90 finalizzato al riordino edilizio.
- 3) Per i lotti di tipo "A" adiacenti posti tra Via Roma e Via Acque perimetrali dall'UMI/1 venga studiato un unico accesso per entrambi, preferibilmente da Via Roma, lasciando un cono di visuale libero.
- 4) Per i fabbricati che hanno già esaurito le possibilità edificatorie è consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici mono e bifamiliari, per una sola volta, ai fini dell'adeguamento igienico, sanitario e funzionale, fino ad un massimo di mc 150.
- 5) Per il fabbricato esistente in via Acque TRQ/16/2a, descritto catastalmente al foglio 5 mappale 384, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc 200, in aggiunta a quanto consentito dalla normativa di zona per gli edifici esistenti.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/17a	/	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare dal torrente Riazzolo almeno ml 10,00; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml 10,00 da Via Roma.
- 3) Non è consentita l'apertura di nuovi accessi carrai su Via Roma.
- 4) Sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/18a	Lotti inedificati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Consequente all'antico	7,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato.
- 2) I volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.
- 3) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7,00 da via Giolli.
- 4) In questa zona la realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune, oppure a vincolo convenzionale di uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle prescrizioni di PI (strade, aree a verde etc.).

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/19a TRQ/20a	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato.
- 2) I volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.
- 3) I fabbricati dovranno distare almeno ml 7,00 da via Giolli.
- 4) In questa zona la realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune, oppure a vincolo convenzionale di uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle prescrizioni di PI (strade, aree a verde etc.).

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/21a TRQ/22a	Lotti ineditati	10,50	3-1	35%	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) All'interno della PU/2 in TRQ/21a la costruzione del nuovo fabbricato residenziale di tipo D a Nord di Via Villapiana è subordinata a:
 - cessione da parte del proprietario di una fascia di terreno idoneo per l'allargamento della sede stradale prevista di una larghezza minima di ml 6,00;
 - cessione del terreno per il ricavo di una pista ciclabile della larghezza di ml 2,00;
 - ricavo di una sola unità abitativa;
 - rispetto della distanza minima dalle strade, prevista per la zona, misurata dalla nuova viabilità (ml 5,00).
- 2) In TRQ/21a sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/23a TRQ/24a	/	9,50	3-1	35%	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 2) Per l'ambito compreso tra Via Castellana e il torrente Lastego soggetto a Progettazione Unitaria (PU/3), è consentito l'ampliamento delle volumetrie esistenti per un massimo di mc 400 finalizzato al riordino urbanistico ed edilizio dell'area.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/25a TRQ/26a TRQ/27a TRQ/29a TRQ/30a	Lotti ineditati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Int. coordinato - Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare da Via Asolana almeno ml 7,00.
- 2) Nei TRQ/26a e TRQ/27a sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.
- 3) Nel TRQ/29a UMI/43/44 va adeguata, asfaltata, dotata di sottoservizi e corredata di idonea segnaletica la viabilità indicata nella cartografia di PI.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/31	/	10,50	3-1	35%	Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare da Via Castellana almeno 7,00 ml.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/32a TRQ/33a	/	7,50	3-1	30%	Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 10,00 da Via Castellana.
- 2) Sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/34b TRQ/35b TRQ/36b	/	7,50	3-1	30%	Conseguente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 10,00 da Via Castellana;
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml 20,00 dal torrente Lastego; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 3) All'interno dell'UMI/9 lungo Via Castellana è consentito l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc 600 oltre l'esistente.
- 4) nell'UMI/ del TRQ/35/2b l'ampliamento di mc 400 è finalizzato alla realizzazione dell'ambulatorio veterinario.
- 5) Nel TRQ/36b sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

Zona TRQ/37b TRQ/38b	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
	/	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nel TRQ/37b sono vietate nuove costruzioni parzialmente o totalmente interrato; in tal caso i volumi accessori fino ad un massimo di mc 100 non concorrono al volume ammissibile.

Zona TRQ/40	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
Vedi scheda normativa										

Prescrizioni:

1) Vedi scheda normativa.

Zona TCF/2	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
PUA vigente										

Prescrizioni:

1) Nel TCF/2 è consentito, nel lotto descritto catastalmente al foglio 6 mappale 1276, una capacità edificatoria massima di mc 2.000.

Zona ASA/4	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
PUA vigente										

Prescrizioni:

1) Gli interventi edificatori sono definiti dal PIRUEA Ex Niagara approvato.

Zona ATN/5	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
	Lotti inedificati	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00		PI

Prescrizioni:

1) L'edificazione è condizionata alla realizzazione della viabilità e degli standard indicati nella cartografia di PI.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/8	2,00	9,50	3-1	/	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) La densità edilizia di mc/mq 2,00 può avvenire anche attraverso il recupero dei volumi produttivi esistenti secondo le destinazioni ammissibili.
- 2) Fino all'approvazione del PUA sono consentiti l'adeguamento igienico sanitario di immobili dell'attività esistente anche con limitati ampliamenti e parziali demolizioni per il ricavo di locali per la vendita al dettaglio di carni ed alimenti surgelati; l'ampliamento della superficie lorda di pavimento è ammessa fino ad un massimo di mq 150.
- 3) I fabbricati dovranno distare da Via Roma almeno ml 7.00.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/9	1,00	7,50	3-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, non concorrono alla definizione del volume ammissibile.
- 2) L'attuazione è finalizzata alla realizzazione/potenziamento della viabilità e relative infrastrutturazioni, che potrà essere realizzata in proprio o tramite specifica convenzione con il Comune, in modo da prevedere un complessivo accordo anche con le altre proprietà; chiaramente la realizzazione della citata viabilità deve essere prioritaria.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATN/10 ATN/11 ATN/12	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare - Schiera - Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	ART. 19 NTO	

Prescrizioni:

- 1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, non concorrono alla definizione del volume ammissibile.
- 2) Nell'ATN/10 va realizzata la viabilità di progetto di PI con demolizione dell'edificio interessato dalla viabilità di progetto. L'attuazione è finalizzata alla realizzazione/potenziamento della viabilità e relative infrastrutturazioni, che potrà essere realizzata in proprio o tramite specifica convenzione con il Comune, in modo da prevedere un complessivo accordo anche con le altre proprietà; chiaramente la realizzazione della citata viabilità deve essere prioritaria.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATR/1	Vedi scheda normativa									

Prescrizioni:

- 1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ASA 8	Vedi PUA vigente									

Prescrizioni:

1) Vedi PUA vigente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATR/4	Vedi scheda normativa									

Prescrizioni:

1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATU/1	art. 6 legge regionale 11/2004									

Prescrizioni:

1) Questi ambiti sono destinati alla trasformazione in destinazioni residenziali, direzionali, commerciali e per servizi previo accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004.

2) Nelle more di attuazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATU/2	Vedi scheda normativa									

Prescrizioni:

1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATU/3	Vedi scheda normativa									

Prescrizioni:

1) Vedi scheda normativa.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
ATU/5	/	9,50	3-1	50%	Isolata - In linea - Interven. coord.	5,00	10,00	5,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

Prescrizioni:

- 1) Questi ambiti sono destinati alla trasformazione in destinazioni residenziali, direzionali, commerciali e per servizi previo accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004.
- 2) Nelle more di attuazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza cambio delle destinazioni d'uso esistenti. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/3	/	8,50	2-1	50%	Isolata - In linea - Intervento coordinato	20,00	10,00	10,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

Prescrizioni:

- 1) Gli edifici sulla Via Asolana dovranno distare dalla stessa almeno ml. 30,00.
- 2) Gli edifici dovranno distare da torrenti e canali almeno ml. 10,00; le relative fasce di rispetto dovranno essere opportunamente equipaggiate a verde con le caratteristiche dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/4	Lotti ineditati	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) Gli interventi nel TER/4 sono soggetti ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004.
- 2) Nell'ambito TER/4 gli edifici dovranno distare dalla stessa almeno ml. 20,00 da Via Asolana.
- 3) Vanno attuati interventi di potenziamento del verde in funzione della mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, lungo la S.P. n. 248.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/14	Lotti inediticati	7,50	3-1	35%	Consequente all'antico	10,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) All'interno di tale ambito nelle aree non interessate dall'edificazione vanno attuati interventi di mitigazione ed integrazione ambientale con idonea piantumazione di specie arboree ed arbustive, come previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, a completamento della contermina area boscata.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/6	Lotti inediticati	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	10,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Sono vietate le costruzioni parzialmente o totalmente interrato, qualora la relazione geologica rilevi un livello massimo della falda inferiore a ml 3,00 dalla quota campagna. In questo caso i volumi accessori fino ad un massimo di 100 mc, non concorrono alla definizione del volume ammissibile.

2) L'edificazione nella UMI/31 è consentita previa demolizione con ricostruzione in altro sedime dei volumi indicati in cartografia di PI.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/7	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/8	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Ru; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3) Nella ex UMI/25 all'interno del TES/8/1 l'edificazione è condizionata al potenziamento della viabilità esistente ed al ricavo degli standards a parcheggio. Vanno ricavati a servizio delle sagome limite di mq 160 parcheggi lungo via S. Pio X per una superficie non inferiore a mq 40.

Comune di Fonte
2° Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative
Anno 2018

Zona Attività turistico ricettiva n. 3	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max- min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
	Vedi Scheda Normativa									

Prescrizioni: Vedi Scheda Normativa

ATO 4 – PRODUTTIVO DI ONE'

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TRQ/28a	1,00	7,50	3-1	30%	Uni-bifamiliare	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nella sistemazione a verde dei lotti andranno previste idonee schermature verdi verso l'area industriale.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/4	/	8,00	Secondo necessità produttive	50%	Isolata - In linea - Intervento coordinato	5,00	10,00	5,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

Prescrizioni:

1) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 30,00 da Via Asolana.

2) L'ampliamento della TPP/4 è finalizzato alla realizzazione di una struttura destinata al ricovero ed alla manutenzione dei velivoli ultraleggeri a servizio dell'Associazione Asolo Flight.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/5 TPP/6 TPP/7 TPP/8 TPP/9	/	10,50	Secondo necessità produttive	50%	Isolata - In linea - Intervento coordinato	5,00	10,00	5,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

Prescrizioni:

1) Nel TPP/5 non è consentita alcuna accessibilità veicolare da Via Asolana.

ATO 5 – RURALE DI PIANURA DI FONTE

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/5	Lotti ineditati	6,50	2-1	30%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) All'interno dell'UMI è consentito l'ampliamento di mc 600 dell'esistente, nell'area contraddistinta catastalmente foglio 11, mappale 282; l'ampliamento dovrà integrarsi all'esistente consentendo l'adeguamento dell'altezza massima a quella esistente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/7 TER/8 TER/9	/	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Gli edifici dovranno distare almeno ml. 20,00 da Via Castellana.
2) All'interno del TER/8 è ammesso il recupero della volumetria da demolire lungo Via Castellana nell'UMI/39/1 e la sua ricostruzione nell'UMI/39/2.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/12 TER/13	Lotti ineditati	6,50	2-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

1) Nell'ambito TER/12 gli edifici dovranno distare dalla stessa almeno ml. 20,00 da Via Asolana.
2) Nell'ambito TER/13 gli edifici dovranno distare dalla stessa almeno ml. 20,00 da Via Castellana.
3) Vanno attuati interventi di potenziamento del verde in funzione della mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, lungo la S.P. n. 248.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TES/9	Sagoma limite	D.M. 1444/1968 / 7,50	3-1	Sagoma limite	Consequente all'antico	ART. 13 NTO	ART. 11 NTO	ART. 12 NTO	/	/

Prescrizioni:

1) Le corti comuni, ancorché non individuate nella cartografia di PI, vanno sistemate ed arredate secondo quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ATO 6 – PRODUTTIVO SUD DI FONTE

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPP/10	/	7,50	/	40% St	Vedi prescrizioni	20,00 da S.P n. 20	10,00	10,00s	Vedi prescrizioni	

Prescrizioni:

- 1) Sull'area è ammessa la realizzazione di un nuovo insediamento per il trasferimento di attività localizzata in zona impropria al deposito ed al commercio all'ingrosso ed al minuto di legname.
- 2) Il totale trasferimento dell'attività dall'attuale sede dovrà avvenire entro il termine di 60 gg. dalla data del rilascio del certificato di agibilità delle nuove strutture.
- 3) Nessuna attività potrà essere insediata nelle attuali strutture se non dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico Piano di Recupero che dovrà definire la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area e dei volumi esistenti e le destinazioni ammesse nel rispetto di quanto previsto dal PI e dalla legislazione vigente.
- 4) All'interno di tale area il PI si attua mediante PUA esteso all'intera zona. Sono ammesse altezze diverse da quella massima ammissibile in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico. Il distacco tra edifici non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00; dai fabbricati esterni dovrà comunque essere rispettata una distanza minima di ml 20,00.
- 5) E' consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di mc 500 da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purchè costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.
- 6) Area a servizi: il PUA dovrà individuare una superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della St. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della St, potrà essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolare è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
- 7) L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni relative alla rete ecologica. In sede di definizione del PUA sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità alle infrastrutture pubbliche previste e/o agli insediamenti produttivi in progetto nel rispetto dei parametri edificatori e delle disposizioni di cui ai precedenti punti.
- 8) Considerate le dimensioni e la localizzazione del nuovo complesso, particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo da verificare in sede di PUA. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purchè l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.
- 9) Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm. 50 e/o siepi verdi.
- 10) La realizzazione delle nuove opere è vincolata all'esecuzione di bonifiche e/o sistemazioni idrauliche o idrogeologiche, come già sottolineato nei pareri di Genio Civile di Treviso e del Consorzio di Bonifica "Pedemontano Brentella di Pederobba, oltre all'esecuzione di indagini preventive e puntuali, come definito dal D.M. 11.03.1988, al fine di valutare adeguatamente le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione anche in relazione ai livelli idrostatici presenti. Va in ogni caso preclusa la realizzazione di interrati e rispettate le opportune fasce di rispetto dai due corsi d'acqua presenti come previsto dalla legislazione vigente.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPC/1 TPC/2	/	10,50	Secondo necessità produtt.	50%	Isolata - In linea	5,00	10,00	5,00	Art. 19 NTO	Art. 19 NTO

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 30,00 da Via Castellana.
- 2) Non sono consentite pavimentazioni delle aree scoperte impermeabili all'acqua (asfalto, calcestruzzo etc.); vanno utilizzati materiali che consentano l'inerbamento e l'assorbimento da parte del terreno dell'acqua piovana.
- 3) Vanno piantumati con filari di alberi previsti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" il perimetro dei lotti verso le aree agricole.
- 4) Devono essere predisposti idonei sistemi di depurazione per i reflui.
- 5) Gli interventi di nuova edificazione saranno possibili solamente dopo effettuato il riordino idraulico dell'area.

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TPF/1	/	PUA vigente	PUA vigente.	PUA vigente	PUA vigente	PUA vigente	PUA vigente	PUA vigente	PUA vigente	PUA vigente

Prescrizioni:

Zona	Indice (mc/mq)	H max (ml)	Piani max-min (n)	Indice copert. (%)	Tipologia	Ds (ml)	Df (ml)	Dc (ml)	Verde (mq)	Park (mq)
TER/ 10	Lotti inedificati	6,50	3-1	25%	Consequente all'antico	5,00	10,00	5,00	/	/

Prescrizioni:

- 1) I fabbricati dovranno distare almeno ml 20,00 da Via Castellana.
- 2) I fabbricati dovranno distare almeno ml. 10.00 dal torrente Riazzo; tale fascia dovrà essere opportunamente equipaggiata a verde con le caratteristiche previste per i corridoi ecologici dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".