

**COMUNE DI
MASI
PROVINCIA DI PADOVA**



**SECONDO PIANO DEGLI
INTERVENTI**

**ELABORATO:
NORME TECNICHE
OPERATIVE**

2019

**IL SINDACO:
Cosimo GALASSINI**

**RESPONSABILE U.T.C.:
Marco ZEGGIO**

**IL PROGETTISTA:
Mauro COSTANTINI**



ADOTTATO: D.C.C. n. 3 del 09 aprile 2019

APPROVATO: D.C.C. n. 2 del 30 aprile 2020

**ELABORATO:
4**

indice

COORDINAMENTO URBANISTICO	3
Art. 1 – Disciplina urbanistica e norme di attuazione.....	3
Art. 2 – Elaborati di P.I.	3
Art. 3 – Zone territoriali omogenee	4
Art. 4 – Destinazioni d’uso	4
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	7
Art. 5.1 – Zone B	7
Art. 5.2 – Zone C1	7
Art. 6 – Zone C2	8
Art. 7 – Zone D1	9
Art. 8 – Interventi sull’esistente.....	10
Art. 9 – Zone D2	10
9.1 – individuazione ambiti ai sensi della L.R. 50/2012.....	11
Articolo n. 10– ZONE E	11
10.1 – nuova edificazione in zona agricola.....	11
10.2 – zonizzazione	12
GENERALITA’ DEGLI INTERVENTI - TUTELE.....	15
Art. 11– Generalità degli interventi	15
art. 12 - Tutele.....	15
Aree di verde privato:	15
Zone di ammortizzazione e transizione (ZAT) : aree a verde privato	16
Aree di verde rispetto o tutela:.....	16
Aree di parco:.....	16
Isola ad elevata naturalità :.....	16
Core area:	17
Art. 13 – Interventi sull’esistente.....	19
Art. 14 – Modi di intervento	20
Art. 15 – Caratteri specifici degli interventi	22
Art. 16 – Tipologie edilizie	22
SISTEMA DEI SERVIZI.....	24
Art. 17 – Repertorio normativo.....	24
Art. 18 – Attrezzature – servizi ed impianti di interesse comune repertorio normativo.....	24
CENTRO STORICO.....	25
Articolo 19 – progetto del Centro Storico.....	25
19.1 - Zona "A", Centro Storico.	25
19. 2 - aree omogenee di intervento e sub-aree relative.....	26
19. 3 - cellule edilizie	27
19. 4 - gradi di protezione e tipi di intervento.....	27
19. 5 - sedimi di nuova edificazione, ampliamento, riordino e di sopraelevazione.....	30
19. 6 – caratteri degli interventi e indicazioni tipologiche.....	30
19. 7 - modalità di attuazione.....	32
PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE	
URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	34
Articolo 20 - perequazione urbanistica	34
Articolo 21 - credito edilizio e registro	35
Articolo 22 - compensazione urbanistica.....	36
Articolo 23 - accordi tra soggetti pubblici e privati.....	36

NORME TECNICHE OPERATIVE

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 – Disciplina urbanistica e norme di attuazione

Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 05.02.2016, approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale n. 47 del 19 ottobre 2017, e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 162 del 28.novembre 2017.

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, “conformativo” delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.I., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

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

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

Art. 2 – Elaborati di P.I.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n. 4 del Piano degli interventi del Comune di Masi (PD) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

elaborati grafici

ELAB..1 ZONIZZAZIONE 1:5000

ELAB. 2.1 PROGETTO 1:2000 “CENTRO”

ELAB. 2.2 PROGETTO 1:2000 “COLOMBARE”

ELAB. 2.3 PROGETTO 1:2000 “VIA GRAMSCI – VIA VENETO”

ELAB. 3. 1 PROGETTO 1:1000 “CENTRO STORICO CELLULE EDILIZIE GRADI DI PROTEZIONE”

ELAB. 3.2 PROGETTO 1:1000 “GENERALITA' DEGLI INTERVENTI”

Altri elaborati:

ELAB. 4 NORME TECNICHE OPERATIVE

ELAB. 5 PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

ELAB. 6 REGISTRO CREDITI EDILIZI

ELAB. 7 REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE

ELAB. 7.a AMBITI INTERVENTO CODIFICATO SCHEDE PROGETTO

ELAB. 7.b CENTRO STORICO – SCHEDE RILEVAMENTO

ELAB. 7.c REPERTORIO NORMATIVO NUCLEI RURALI

ELAB. 8 RELAZIONE TECNICA – VARIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Le prescrizioni alle scale minori di maggior dettaglio hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scala maggiori.

Art. 3 – Zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.I. è suddiviso in:

- ZONA A
- ZONA B
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D2
- ZONE E AGRICOLA
- SOTTOZONE E NUCLEO RURALE
- SOTTOZONE E AMBITO DI RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA
- SOTTOZONE E AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
- ZONE F per servizi:
 - ZONE per istruzione
 - ZONE per attrezzature di interesse comune
 - ZONE per parco, gioco, sport
 - ZONE per parcheggi
- SOTTOZONE di rispetto e tutela

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

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

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

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme – o quelle indicate nei grafici del progetto.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona. Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

4 a) nelle zone residenziali sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settore: (zone A, B, C1, C2)

D.P.:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 300;
- laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.L.S.S.) fino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda di pavimento per unità;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;

4 b) nelle zone produttive D1:

D.P.:

- le attività artigianali e industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.

Nelle zone produttive D1, in conseguenza della vicinanza al tessuto insediativo residenziale, sono escluse dalle destinazioni ammesse le attività che possono risultare invasive per produzione di odori e polveri moleste o inquinanti, in particolare:

- attività conciarie in genere; ovvero tutte le attività legate alla lavorazione della pelle che producono scarico d'acqua da lavorazione, in quanto le zone oggetto di insediamento non hanno dotazione sufficiente di collettori fognari a ciò deputati. Parimenti non sono in alcun modo autorizzabili vasche a tenuta per il contenimento dei reflui dai cicli produttivi. Sono inoltre da escludere tutte le attività legate alla lavorazione della pelle, in cui sono previste emissioni in atmosfera derivanti da cicli produttivi o da processi di combustione. Con particolare riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami (stoccaggio grezzo o wet-blue, concia, tintura, rifinitura e stoccaggio finito), è vietato l'insediamento di aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:
 1. dissalatura e rinverdimento;
 2. calcinazione;
 3. scarnicatura;
 4. decalcinazione, macerazione e pickel-concia;
 5. riconcia, tintura, ingrasso;
 6. depilazione;
 7. pressatura;
 8. rifinitura mediante spruzzatura;
 9. spruzzatura;
 10. spaccatura e rifilatura;
 11. rasatura e smerigliatura
 12. essiccazione
 13. follonaggio a secco
 14. pressatura a secco
 15. stoccaggio

Le lavorazioni di cui sopra si riferiscono alle definizioni e descrizioni di cui alla "guida per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico dell'industria conciaria" di cui alla circolare n° 21 del 18.04.1988 pubblicata sul BUR n. 27 del 06.05.1988

- impianti di deposito, trattamento, essiccazione o incenerimento di rifiuti solidi o di altro genere; ovvero attività di cui alla parte I del Decreto Ministro della sanità del 05.09.1994, relativamente ai sottoriportati punti della lettera B:
 - 100- rifiuti solidi e liquami
 - 101- rifiuti tossici e nocivied al punto della lettera C:
 - 14 - inceneritori
- impianti di deposito o trattamento all'aperto di materiali inerti e di compostaggio;
- industrie chimiche in genere, con produzione di reflui liquidi inquinanti o immissioni in atmosfera; ovvero attività di cui alla parte I del Decreto Ministro della sanità del 05.09.1994, relativamente al sottoriportato punto della lettera C:
 - 15 - industrie chimiche: produzione per via petrolchimica anche non considerate nelle altre voci.Con riferimento alla classificazione ed elencazione di cui al D.M. 05.09.1994 per l'individuazione delle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe, è vietato l'insediamento di attività per la lavorazione e produzione di prodotti chimici e minerali, compresi i loro derivati, qualunque sia la loro natura. Per la classificazione ed individuazione di dette attività l'ufficio tecnico comunale si avvarrà in via

preventiva, dell'ASL competente per territorio.

Le norme di cui sopra sono prevalenti rispetto a Leggi Statali e Regionali che disciplinano la medesima materia, ove dalle stesse non esplicitamente abrogate

4 c) nelle zone produttive D2

D.P.:

- le attività commerciali di qualsiasi categoria;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e commerciali;
- laboratori e magazzini artigiani;
- autorimesse;
- residenza del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500;
- residenza nelle qualità massime espresse nelle singole sottozone;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

4 d) Zone E aree di prevalente interesse paesaggistico e ambientale

D.P.: salvaguardia e valorizzazione della zona agricola.

4 e) Zone E agricola

D.P.:

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche
- la residenza.
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire

4 f) Zone E Nuclei Rurali

D.P.:

- gli edifici residenziali;
- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire;
- modeste attività commerciali e artigianali.

4 g) Ambiti di riordino della zona agricola

D.P.:

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche
- la residenza.
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività produttive insalubri o da trasferire

4 i) Zone per servizi

D.P.:

- le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con la possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

per le zone A si veda articolo 19 – progetto del Centro Storico

Art. 5.1 – Zone B

Zone B – Zone con prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq. e sup. coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

Destinazioni – Art. 4 a

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di mc. 150;

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi del repertorio per le aree identificate in scale 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.I. e commutati come l'indice territoriale di ciascuna zona.

tipo c): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- 1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70).
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

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

Caratteri dell'edificazione:

conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze:

indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle modificazioni) nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 9,50.

Superfici coperte:

saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R.G.

Distanze:

le distanze da strade, confini e edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto;
- 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5,00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.I. 1444/68.
- 3) da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml. 10;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;
 - 3d) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti a parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;

Art. 5.2 – Zone C1

Zone C1: Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

destinazioni – Art. 4a.

interventi ammessi:

tipo a): aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% relativamente al volume esistente alla data di adozione e applicabile una sola volta e comunque con un massimo di mc. 150.

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1:2000 e 1:5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.I. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti tipo A o B, o con volume specificato in grafia del Piano, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà. Ove indicato con apposita grafia l'intervento di nuova edificazione è soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 secondo le modalità stabilite da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale

tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- 1) di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 2,70).
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

tipo e): secondo indicazioni grafiche (Ambiti Intervento Codificato) espresse nelle tavole 1:2000 e possibilità ammesse nel repertorio normativo schede progetto Ambiti Intervento Codificato.

Caratteri dell'edificazione:

conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze:

indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle modificazioni) nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 9,50 salvo diversa indicazione del repertorio normativo per le nuove costruzioni.

Superfici coperte:

saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze – oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I. La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

Distanze:

le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto;
- 2) da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.I., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a mt. 5,00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.I. 1444/68.
- 3) da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml. 10;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5 e senza finestre;
 - 3d) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti a parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;
 - 3e) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini.

Art. 6 – Zone C2

Zone C2: Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc/mq.

Destinazioni: art 4a.

Interventi ammessi:

tipo 1) con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, di cui all'elaborato "Repertorio Normativo Zone Omogenee"

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.I., nelle normative da attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Altezze, superfici coperte, distanze: con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici e comunque non devono superare ml. 9,50 salvo diversa indicazione del repertorio normativo per le nuove costruzioni.

Con intervento codificato (AIC): secondo indicazioni grafiche (Ambiti Intervento Codificato) espresse nelle tavole 1:2000 e possibilità ammesse nel repertorio normativo schede progetto Ambiti Intervento Codificato (previo PUA conseguente alla scheda)

Parcheggi: secondo standards regionali e nazionali.

Verde: secondo P.I., comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione e/o standards regionali e nazionali.

Ove indicato con apposita notazione in repertorio normativo l'intervento è soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 secondo le modalità stabilite da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora il fabbisogno di standard per la zona risultasse di contenuta entità e la stessa sia già sufficientemente dotata di superfici a servizi, previo verifica da parte dell'Amministrazione Comunale e a discrezione della stessa, è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti

Art. 7 – Zone D1

Zone D1: Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e altri ad essi assimilabili, esistenti o future.

Destinazioni d'uso: art. 4b)

Interventi ammessi:

tipo 1) con intervento diretto: superficie coperta: 50% del lotto;

tipo 2) con intervento preventivo: superficie coperta: 50% del lotto.

Caratteri dell'edificazione: con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofi.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

Altezze: secondo necessità produttive e comunque non devono superare ml. 9,50.

Distanze: Con intervento diretto:

- confini ml. 5 o a confine

- strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Parcheggi: secondo normativa regionale e nazionale

Verde: intervento diretto: monetizzazione.

intervento preventivo: normativa regionale e nazionale. Per la ZTO D1/2, nello strumento urbanistico attuativo, dovrà essere predisposta un'organizzazione fondiaria per lotti di dimensione compresa fra 1500 e 4500 mq, con limitazione all'accorpamento dei lotti fino alla soglia massima di mq 4500 complessivi del nuovo lotto ottenuto. Mediante accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 e redazione di PUA è ammessa la riqualificazione delle attuali previsioni insediative a favore delle attività di carattere terziario e di servizio connesse alla valorizzazione delle risorse ambientali limitrofe (fiume Adige) per l'intrattenimento lo svago e lo sport (centri sportivi, centri agrituristici ecc..) anche mediante connessioni funzionali attraverso percorsi ciclo pedonali

Art. 8 – Interventi sull'esistente

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Edifici esistenti in zona produttiva:
 - a) aumento una-tantum fino al 60% della superficie del lotto, computato comprendendo le fasce di rispetto stradale, le strade di proprietà, le aree di pertinenza non destinate ad uso pubblico;
 - b) adeguamenti tecnologici e dei servizi fino a ¼ della superficie del lotto, anche in eccedenza al punto a);
 - c) recupero funzionale delle strutture precarie.
- 2) Edifici esistenti in zona agricola:
 - a) aumento una-tantum delle superfici produttive fino al 50% della superficie del lotto, computato alla data di entrata in vigore del P.I., e fino al 80% delle superfici coperte esistenti e comunque con un massimo di mq. 1500 secondo le procedure di cui all'art. 3 delle LR 55/2012.
 - b) Gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta e di cui all'art. 2 della L.R. 55/2012
 - c) recupero funzionale delle strutture precarie da comprendersi nei limiti di cui al punto a).
- 3) Edifici con specifiche prescrizioni:
 - a) attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione: In caso di cambio di attività per gli edifici ricadenti in zona agricola, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, sarà applicata la norma di cui al precedente punto 2) sulla nuova attività da insediare;
 - b) attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume: ammesse solo opere di cui alle lettere a-b dell' art. 31 della legge Statale 457/78
- 4) Edifici in verde privato:
 - a) adeguamenti tecnologici e manutenzioni straordinarie;
 - b) recupero di ½ del volume esistente con le destinazioni delle aree contigue diverse della zona E in caso di trasferimento delle attività previa perimetrazione di zona di degrado e stesura di P. di R. Pu.
Gli interventi di cui ai punti 2) 3) 4) saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture e nelle risposdenze alle esigenze comunali e alle legislazioni statali e regionali.
Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle degli edifici residenziali preesistenti.

Art. 9 – Zone D2

ZONE D2: Zone produttive a prevalente destinazione commerciale

Destinazioni d'uso: art. 4 c)

Interventi ammessi:

Intervento diretto

- a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 40% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).
- b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni con principali if.=2,5 mc/mq. Ic = 40%.

Intervento preventivo:

- a) magazzini, depositi, punti di vendita all'ingrosso: 50% superficie lotto comprese eventuali quantità punto b).
- b) punti di vendita al dettaglio e destinazioni non principali:
if: 3 mc/mq. – Ic = 50%

Distanze da strade e confini: come zona D1

Per le attività commerciali:

gli spazi a verde ed a parcheggio verranno reperiti secondo normativa nazionale e regionale.

9.1 – individuazione ambiti ai sensi della L.R. 50/2012

Ai sensi della L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013, con particolare riguardo a quanto disposto all'art. 2 dello stesso Regolamento il P.I. definisce:

- il perimetro e il conseguente ambito della zona “Centro storico” individuata specificatamente negli elaborati grafici di P.I. scala 1:5000, 1:2000, progetto Centro Storico, repertorio normativo e schede di rilevamento, in cui l'analisi e il rilievo condotti evidenziano che per il livello di frazionamento, conformazione e infrastrutturazione, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- l'ambito di “centro urbano” del Capoluogo che viene definito come l'insieme della zone di tipo, B, C1, C2, D di completamento e F individuate dal Piano degli interventi, porzione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e riportato alla tav. 1 del PAT. In tali ambiti è compatibile l'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, ovvero medie e grandi strutture di vendita

Si richiama quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 12 della L.R. 14/2017, dal comma 2 bis dell'art. 16 della L.R. 11/2004 come modificati dall'art. 57 della PR n. 44/2017 e dallo stesso comma 3 dell'art 57 delle LR 45/2017 riguardo la necessità della Pianificazione coordinata intercomunale per l'insediamento delle grandi strutture di vendita e con superficie di vendita superiore a 4.000 mq

Articolo n. 10– ZONE E

10.1 – nuova edificazione in zona agricola

L'edificazione di case di abitazione nelle zone agricole deve essere in armonia con i caratteri dominanti dell'edilizia rurale del territorio.

Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo pertinente.

Gli elaborati di progetto dovranno prevedere, oltre ai documenti di rito, una planimetria in scala non inferiore a 1:500 in cui siano indicati ed esattamente localizzati tutti gli elementi che concorrono all'organizzazione funzionale dell'area circostante, la nuova abitazione, compresi gli annessi rustici, gli spazi di ricovero, di sosta e manovra dei mezzi agricoli, le eventuali recinzioni e la sistemazione delle alberature dove previste.

Il fabbricato dovrà essere per sagoma, copertura, forometria e materiali ispirato ai canoni tradizionali desunti dalle costruzioni rurali tipiche della zona, in particolare:

- il terreno adiacente ai fabbricati dovrà mantenere il livello originario.
- le murature saranno a vista in mattoni o intonacate e tinteggiate con colori tipici delle case rurali venete.
- i tetti, con tipologia a capanna o a padiglione avranno falde con pendenza non inferiore al 30% e manto di copertura in coppi; le cornici saranno a sagoma semplice e poco sporgente o in andamento di falde con sporto massimo di cm. 50.
- i fori finestra saranno rettangolari con la dimensione maggiore in altezza.
- i serramenti di finestra e portafinestra saranno in legno con balcone tradizionale veneto. Non sono ammessi i poggioni. I portici dovranno essere organicamente compresi nell'insieme della volumetria.

- Anche la tipologia degli annessi dovrà essere formalmente e strutturalmente in armonia con i caratteri tipici della zona. Le costruzioni prefabbricate dovranno preferibilmente adottare una copertura a due falde e potranno essere realizzati con manto in coppi o eternit.

10.2 – zonizzazione

Classificazione delle zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

- a) zone agricole;
- b) sottozone di Nucleo Rurale
- c) sottozone agricole di prevalente interesse paesaggistico-ambientale
- d) sottozone ambito di riordino della zona agricola

In tali sottozone è consentita la seguente attività edilizia:

Sottozona agricola:

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva. In tali zone valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Sono inoltre ammessi:

- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.
- Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

Per gli annessi dovrà essere ricercata la soluzione ottimale per la massima tutela dell'integrità del territorio.

Indici

- distanza dai confini: ml. 5 o diversa previo accordo tra le parti purché nel rispetto di ml 10 tra pareti finestrate;
- distacco tra corpi di fabbrica: ml. 10;
- distanza dalle strade: D.M. 1.4.1968, n. 1404 e ml. 10 per le strade vicinali relativamente alle nuove costruzioni,
- altezza massima: ml. 6 per le abitazioni, o pari all'eventuale edificio ampliato.

Sottozone di Nucleo Rurale:

- la nuova edificazione solo nelle aree contraddistinte come lotto libero (LL) nel rispetto di un indice fondiario di 1,5 mc/mq con un massimo di 800 mc per fabbricato d'abitazione (la superficie fondiaria va riferita alla proprietà rientrante nell'area classificata E4 come individuato nelle tavole di Piano) o secondo specifica indicazione negli elaborati grafici del P.I.;
- l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc per fabbricato d'abitazione avente un volume attuale inferiore e fino ad un massimo di 1000 mc per fabbricati aventi un volume attuale maggiore di 800 mc, intendendo per tale tipologia anche la singola abitazione di edificio a schiera o in linea;
- distanza dai confini: ml 5 o diversa previo accordo tra le parti purché nel rispetto di ml 10 tra pareti finestrate e ml 6 tra pareti non finestrate;
- distanza dalla strada: ml 5 per la nuova edificazione ed in allineamento per gli allineamenti purché non sia sopravanzato il fronte verso strada dell'edificio ampliato;
- altezza massima per l'abitazione: ml 6 o pari all'edificio ampliato.

Sottozone agricole di prevalente interesse paesaggistico-ambientale

Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che

potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariati ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT

Si richiamano le prescrizioni di cui all'elab. – Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

ambito di riordino della zona agricola

All'interno delle perimetrazioni individuate come “ambito di riordino della zona agricola” negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale.

Si richiamano le norme e indirizzi riportati all'elab. – “Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali”.

GENERALITA' DEGLI INTERVENTI - TUTELE

Art. 11- Generalità degli interventi

- 1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti alla capacità e quantità della zona stessa.
- 2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
- 3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento a cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- 4) Lotti ineditati tipo A: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di 600 mc.
- 5) Lotti ineditati tipo B: come per i lotti tipo A, con volumetria predeterminata di mc. 1000.
- 6) Lotti ineditati con volumetria specificata negli elaborati grafici di P.I.
- 7) Lotti ineditati di cui sopra soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014
- 8) Lotti liberi LL: previsti nelle sottozone di Nucleo Rurale con indice edific.le di 1,5 mc/mq con volumetria massima di mc. 800.
- 9) Lotti liberi LL: previsti nelle sottozone di Nucleo Rurale con volumetria specificata negli elaborati grafici di P.I.
- 10) Lotti liberi previsti nelle sottozone di Nucleo Rurale di cui sopra con apposita grafia negli elaborati di P.I soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014
- 11) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.
- 12) Aree per le attrezzature di interesse comune: ove corrispondono le destinazioni d'uso (pubbliche e private) del corrispondente repertorio. Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura.
- 13) Aree pubbliche a parco giochi e sport: a tali aree corrispondono le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio.
- 14) Aree per parcheggi: fermo restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita, in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti,
- 15) Limiti di rispetto o tutela: limite che distingue aree contigue di verde di rispetto o tutela di diverso carattere, tra quelle indicate al precedente punto 11).

art. 12 - Tutele

Aree di verde privato:

Tali aree sono poste a protezione dell'edificato, e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali. Accorpamento e recuperi dell'esistente, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 6.

Sono, inoltre, ammessi gli ampliamenti e le costruzioni, evidenziate con apposita grafia nelle tavole di P.I.; le volumetrie risulteranno dall'applicazione delle norme relative alle indicazioni grafiche (sedime ampliamento, o tipologia conseguente all'antica o sagoma limite edifici).

Al fine di un corretto riutilizzo, sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti e le destinazioni delle zone limitrofe.

Zone di ammortizzazione e transizione (ZAT) : aree a verde privato

Sono fasce poste a perimetro di contesti urbani verso la campagna aperta, fra ambiti di significativo impatto percettivo ed il contesto rurale tradizionale esterno di particolare valore figurativo.

Tali ambiti sono luogo ove attivare processi di riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso interventi di mitigazione contestuali agli interventi previsti per gli spazi urbani limitrofi

Essi saranno da utilizzare per interventi di imboscimento, anche in applicazione del PSR, con finalità ambientali paesaggistiche.

Nelle zone di ammortizzazione andranno realizzati interventi di piantumazione di essenze autoctone di alto fusto, sono ammessi gli interventi di regimazione idraulica, formazione di nuovi affossamenti e bacini, formazione di parchi e aree a verde pubblico alberato, arredo, usi pertinenziali, senza formazione di nuove volumetrie.

Aree di verde rispetto o tutela:

tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati archeologici, riferimenti storici, valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.I. esse sono state così distinte:

- a) aree di rispetto monumentale (contraddistinte dalla lettera M); in tali aree sono ammesse, altresì, tutte le costruzioni necessarie per lo studio scientifico, lo scavo e il ripristino delle testimonianze degli elementi.
- b) aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S) in tali aree, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 61/85 sono destinate alla realizzazione di strade, il loro ampliamento, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, impianti di distribuzione carburanti nel rispetto della normativa specifica vigente.
- c) aree di rispetto cimiteriale (contraddistinte dalla lettera C).
- d) area di rispetto del depuratore lettera D)

Aree di parco:

le aree sottoposte dalla vigente legislazione a tutela ambientale (150 mt. dai fiumi) e tutte le altre aree identificate con la medesima grafia del P.I. sono considerate zone parco.

- a) in queste zone saranno ammesse nuove costruzioni a servizio delle aree a parco con un indice di Edificabilità fondiaria di 0,001 mc/mq solo dopo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, specifico, che definisca le destinazioni, gli accessi, le viabilità, l'uso del suolo nonché i caratteri e le dimensioni delle edificazioni necessarie.
- b) negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.I.) saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.I. stesso. Le altezze relative dovranno essere compatibili e integrabili con quelle degli edifici vicini non superando in ogni caso l'altezza dell'edificio principale.
- c) recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone agricole.

Isola ad elevata naturalità :

Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, e presenza di connessioni a rete con la specifica e particolare struttura idrogeologica o idrografica. Il PI individua le seguenti invarianti ambientali di tipo areale:

1. golene e isole del fiume Adige
2. golene del fiume Fratta
3. banche del fiume Adige
4. boschetti dell'Adige
5. maceratoi di via Rossignoli

Tali ambiti sono destinati alla difesa e/o il ripristino delle peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientale, produttivo, ecologico, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promozione dell'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica e di visitazione, attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni viPUAli;

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo. Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico "zone boscate" riportate alla tav. 1 del PAT dovrà essere preventivamente acquisito parere degli enti competenti ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. g). L.R. 11/04.

Core area:

Il PI riporta il perimetro della Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT 3210042 "Fiume Adige tra Verona e Badia Polesine". Al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997 e alla D.G.R. n. 3173/2006.

L'ambito è contenuto entro l'argine interno del Fiume Adige ed è destinato a:

- conservazione degli spazi rurali, delle superfici forestali, degli ambienti seminaturali, della fauna e della flora
- mantenimento dell'articolazione di paesaggio

sono ammessi:

- attività di ricerca scientifica per il costante aggiornamento e l'integrazione delle informazioni
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, e la forestazione secondo criteri silvo - colturali di tipo naturalistico e per di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna con incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive
- in ambito prossimo al ponte sul fiume Adige è ammesso l'inserimento di specifiche attrezzature volte a favorire la fruibilità della risorsa, per la valorizzazione e il recupero di elementi della tradizione connessi alla presenza del fiume (attracchi, mulini ecc.) di concerto con gli enti competenti alla gestione idraulica dei manufatti.

In tale ambito piani, progetti, interventi sono soggetti alle disposizioni relative alla Valutazione di Incidenza di cui all' art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

norme specifiche per la compatibilità idraulica delle aree di nuova urbanizzazione

In tutti gli interventi di nuova urbanizzazione (zone residenziali o produttive di espansione) con lo strumento urbanistico attuativo dovranno essere approfondite e verificate le seguenti condizioni:

- a) La portata scaricata verso la rete esterna di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni (10-15 l/s x ha); tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore minimo di riferimento, comunque da verificare analiticamente, è fissato in 250 mc/ha per aree urbanizzate), dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da $Tr \geq 20$ anni). I volumi di invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete d'acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo dello scarico.
- b) Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
- c) Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane: tali aree dovranno quindi essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed essere ad esso idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti, inoltre la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire. Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- d) Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori. In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.
- e) Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Il progetto dell'opera, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, potrà aumentare eventualmente il valore sopra indicato di 20 cm.
- f) Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o

ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.

- g) Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 ml. e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10ml. Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere a dimora a distanza inferiore a mt. 6 dai cigli degli scoli stessi.
- h) Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento. Si invita l'Amministrazione Comunale, per quanto attiene la tutela dei corsi d'acqua, a riportare in idonea cartografia le fasce di rispetto lungo i canali, così come peraltro avviene normalmente per altre opere a rete (gasdotti, elettrodotti, ecc...), nelle misure previste dal R.D. 523/1904 soprariportati.

Art. 13 – Interventi sull'esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, edifici individuati nelle tavole di piano che fanno riferimento in legenda a “interventi sull'esistente edificato” compresi quelli di valore storico testimoniale cui all'art. 23 delle NT del PAT, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

- Grado 1 – **Risanamento conservativo**: sono conseguite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.
- Grado 2 - **Restauro filologico** Si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.
- Grado 3 – **Restauro propositivo**: sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze e diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.
- Grado 4 – **Ristrutturazione parziale tipo “A”**: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile. È ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

Grado 5 - **Ristrutturazione parziale tipo "B"**: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

- 1) Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

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

- 2) Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.
- 3) Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Grado 6 - **demolizione**: edifici collocati in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta o in netto contrasto con qualsiasi ipotesi di riqualificazione del tessuto urbano. E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione, i volumi relativi possono essere oggetto di credito edilizio.

Costruzioni da completare

- 1) Negli edifici minimi, unifamiliari e bifamiliari (esclusi quelli classificati con grado di protezione da 1 a 6), che risultino con caratteristiche di abitabilità inferiori a quelle della zona omogenea di appartenenza, è ammessa la sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze degli edifici contermini e un aumento volumetrico massimo pari al 100% dell'esistente.
- 2) Tale norma va applicata entro tre anni dall'approvazione delle presenti norme.
- 3) Gli ampliamenti di cui sopra possono derogare dalle distanze dai confini previste per la Z.T.O. di appartenenza: in questo caso dovrà essere acquisito il consenso terzi registrato e trascritto.

Art. 14 – Modi di intervento

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.I. risultano i seguenti:

- a) **intervento diretto**: in tutti i casi nei quali l'area: sia dotata di opere di urbanizzazione; non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico; non esistano deroghe ad altezze e distanze previste dalle norme generali di zona;
- b) **Strumento urbanistico attuativo obbligatorio**: indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.I., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente, (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa;
- c) **Progettazione unitaria (U)**: il P.I. definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli

interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola permesso di costruire relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario, qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardano l'inserimento o la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. Nelle tavole di PI sono riportati con la sigla (U) gli ambiti soggetti a progettazione unitaria dove essa si rende indispensabile, mentre nel repertorio normativo allegato alle presenti NTO sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento e le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomputate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria o dell'eventuale contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, potranno essere cedute o rimanere private con vincolo di destinazione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale in forza del proprio programma delle opere pubbliche. Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di P.I., non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività;
- modifiche interne, restauro e risanamento conservativo come; all'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001
- modifiche prospettive di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà del Comune, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

d) **Ambito di Intervento Codificato (A.I.C.):** il P.I. definisce ambiti di completamento del sistema urbano già parzialmente urbanizzati dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente disegno urbano dei nuovi inserimenti. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee limitrofe, e vengono pertanto assoggettate ad intervento di tipo codificato mediante scheda progetto riportata al repertorio normativo. Gli interventi previsti dal P.I. in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo come Ambito di Intervento Codificato (A.I.C.n°), dove sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano; le quantità di superfici a standard sono quelle riportate nelle schede e assolvono anche al dimensionamento dello strumento urbanistico attuativo.

Qualora il Comparto ricada all'interno di una zona territoriale omogenea C2 con lo strumento attuativo dovranno essere quindi sviluppate le quantità e le previsioni compositive della scheda di Ambito di Intervento Codificato, eventuali varianti non potranno ridurre le quantità di superfici e servizi previsti e le indicazioni prescrittive riportate in nota alla specifica scheda.

Qualora il Comparto ricada all'interno di una zona territoriale omogenea C1 gli elaborati per la progettazione di Ambito di Intervento Codificato sono quelli richiamati al punto precedente per la progettazione unitaria. Il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere preceduto da apposito convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, relativo alle opere di urbanizzazione previste, i termini ed i modi per la loro realizzazione, e dovrà essere prevista specifica fideiussione a garanzia del Comune.

- e) **Piano di lottizzazione:** Il P. di L. svilupperà le quantità globali (o percentuali qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.I. e indicando in questo caso le soluzioni progettuali possibili per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o sottozona.
Svilupperà inoltre le tipologie e le altre indicazioni ammesse dal P.I.

Art. 15 – Caratteri specifici degli interventi

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

- a) **Allineamenti:** prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
- b) **Fronte commerciale con portici:** prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.
- c) **Passaggi coperti:** elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) **Limite massimo sedime:** limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
- e) **Coni visuali significativi:** prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.
- f) **Percorsi pedonali e a scalinata:** tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- g) **filari alberi alto fusto:** da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni.
- h) **Piazze pedonali:** tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere dotati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la modalità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle esposizioni della vigente normativa in materia di barriere architettoniche

Art. 16 – Tipologie edilizie

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

- 1) **conseguente all'antica:** il tipo edilizio e le soluzioni formali e distruttive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.I. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.I.. Volumetrie da quantificarsi come risultano dai parametri precedenti.

- 2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.
- 3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.
- 4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.
- 5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.
- 6) A blocco: tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.
Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica;
Distanze dalla strada: secondo P.I.
Distanze minime dei confini: ml. 5 o a confine previo accordo trascritto tra i confinanti.
- 7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 17 – Repertorio normativo

Le presenti norme integrate da uno specifico repertorio normativo di cui agli elaborati 15c), suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto. Le dimensioni, nelle zone di completamento residenziali (A - C1 - NR) e produttive (D1 e D2), risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e dei parametri di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.I.

Nelle zone residenziali (C2) o produttive (D1 – D2) di nuova formazione le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o sup. coperta) sono, invece, le massime consentite.

Art. 18 – Attrezzature – servizi ed impianti di interesse comune repertorio normativo

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

	<u>I.F. (mc/mq)</u>	<u>R.C. (%)</u>	<u>H. MAX (m.)</u>
2 – scuola materna	2,00	25	9,50
3 – scuola elementare	2,00	25	9,50
4 – scuola dell'obbligo	2,00	25	9,50

b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

<u>ISTITUZIONI RELIGIOSE</u>			
9 – chiese	-	-	-
10 – centri religiosi	2,00	30	9,50
<u>ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE</u>			
17 – centro sociale	2,00	30	9,50
19 – uffici e servizi pubblici	ristrutturazione volumi esistenti		
27 – centro per anziani	ristrutturazione volumi esistenti		
<u>SERVIZI AMMINISTRATIVI</u>			
37 – municipio	-	40	9,50
<u>SERVIZI COMMERCIALI</u>			
62 – pesa pubblica	0,001	-	-
<u>SERVIZI TECNOLOGICI</u>			
67 – impianti depuraz.	-	-	-
71 – impianti tecnologici	-	-	-
<u>ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO</u>			
75 – Stazione rifornimento e servizio	-	-	6,00
<u>c) AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT</u>			
88 – campi da tennis	0,001	-	3,50
90 – galoppatoi	-	5	5,00
83 – giardino pubblico di quartiere	-	-	-
84 – impianti sportivi di base	-	-	-

C - Cimitero

Il trattino indica che sarà il progetto esecutivo a individuare il parametro idoneo.

CENTRO STORICO

Articolo 19 – progetto del Centro Storico

Il P.I. perimetra l'ambito di centro storico in conformità al PAT e alla L.R. 80/80, che comprende la ZTO di Tipo "A" e la zona a servizi ricadenti all'interno di tale perimetro e su cui, oltre le specifiche destinazioni d'uso, valgono le norme di seguito riportate e di cui alle tavole in scala 1:1000 del P.I.

19.1 - Zona "A", Centro Storico.

1. Il territorio comunale presenta un'area centrale, che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo è definita come ZTO "A", in conformità a quanto rilevato nell'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto secondo la L.R. n.80 del 31 maggio 1980, e possiede le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico. Le presenti Norme Tecniche Operative (d'ora in poi N.T.O.) sono relative all'area perimetrata come centro storico negli elaborati di P.I., e riguardano gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione dello stesso disciplinando le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Integrano perciò le indicazioni del P.I. e le altre norme urbanistiche e edilizie vigenti sul territorio comunale.
2. Per quanto non espressamente normato dalle presenti norme valgono le norme generali del P.I., delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio con esso vigenti.
3. Nella zona territoriale omogenea "A" – centro storico - gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico - architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, o dell'ambiente storicizzato, delle funzioni urbane e territoriali ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione delle quinte urbane, degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.
4. Il P.I. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione, gli elaborati grafici di P.I. (di cui alle tavole n° 3.1 e 3.2 in scala 1:1000, che riportano l'attribuzione di gradi di protezione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne), le schede degli interventi codificati e il Repertorio Normativo. Il Repertorio normativo riporta i principali dati stereometrici relativi a ciascuna Cellula quali la superficie territoriale, la superficie coperta e i volumi in atto, i volumi da demolire, i nuovi volumi edificabili, le prescrizioni specifiche per gli interventi. I dati relativi a volumi e superfici in atto andranno verificati ed eventualmente aggiornati in sede di progettazione edilizia o urbanistica attuativa, ferme restando le quantità edificabili aggiuntive indicate che assumono carattere di limite prescrittivo.
5. La zona territoriale omogenea "A" – centro storico - è prevalentemente destinata alla residenza e alle funzioni terziarie e di servizio connesse alla centralità rispetto a tessuto insediativo urbano. Sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione di P.I.:
 - residenza
 - negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
 - attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 50 del 31.12.2012 e relative circolari esplicative e del Regolamento Comunale per le Medie Strutture di Vendita, eventualmente monetizzabili solo qualora, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, le dotazioni pubbliche limitrofe esistenti consentano di assorbire il carico urbanistico derivante;
 - studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
 - magazzini e depositi commerciali;

- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del P.I.;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

Sono esclusi:

- industrie;
- attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250, attività produttive rumorose o moleste per produzione di fumi odori;
- macelli, stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

19. 2 - aree omogenee di intervento e sub-aree relative

1. Negli ambiti di Centro Storico individuati nelle tavole di P.I. sono individuati tre tipi di aree omogenee di intervento:

- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

2. Nell'ambito del perimetro di centro storico non sono presenti aree o edifici con specifico decreto di vincolo ai sensi della Legge 1089/39. Per le porzioni del territorio comunale che all'atto dell'adozione del P.I. risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale, ovvero i beni di proprietà pubblica e di edificazione non recente, gli interventi ammessi in conseguenza delle previsioni di P.I. e del grado di protezione prescritto, dovranno in ogni caso essere preceduti dall'acquisizione del parere degli enti competenti.

3. Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del territorio comunale su cui insistono fabbricati ed aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

All'interno dell'area del restauro sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 1, restauro conservativo, con presenza di fabbricati e terreni che presentano elementi tali da conferire un significativo grado di dignità architettonica;
- sub-area con grado di protezione 2, restauro propositivo, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano o territoriale con significativa qualità anche dal punto di vista ambientale.

4. Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del territorio comunale in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, o la "trama insediativa storicizzata" del territorio comunale, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia sono individuate tre sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 3, ristrutturazione parziale, presenza di fabbricati e aree che non contrastano con le caratteristiche ambientali storicizzate;
- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione migliorativa, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali, presentano un tessuto disordinato e non sufficientemente omogeneo alle caratteristiche ambientali storicizzate;

- sub-area con grado di protezione 5, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati o aree che per interventi recenti hanno perso del tutto una fisionomia coerente a quella del centro storico e si presentano in contrasto con il suo tessuto ambientale;

5. Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici, i ruderi, che per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

All'interno dell'area della ristrutturazione urbanistica sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 6, ristrutturazione urbanistica, presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico ed il tessuto ambientale che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;

- sub-area con grado di protezione 7, demolizione; edifici, ruderi, che, in totale contrasto con il tessuto ambientale e funzionale, risultano da demolire.

19.3 - cellule edilizie

1. Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative. In sede di progettazione andranno verificate l'esatta corrispondenza dei perimetri, le superfici e i volumi esistenti, ferme restando le quantità aggiuntive eventualmente previste dal P.I..

2. All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di P.I. l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

3. Per le cellule edilizie in cui il P.I. assoggetti gli interventi di trasformazione a Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), la limitazione del Piano di Recupero ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa e ma dovrà comunque essere verificata la coerenza complessiva delle previsioni per l'intera cellula attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

4. Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad un'approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

19.4 - gradi di protezione e tipi di intervento

19.4.1 manutenzione ordinaria:

ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

19.4.2 manutenzione straordinaria:

ovvero tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione

sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia, tranne che per gli edifici con grado di protezione 7 – previsti in demolizione.

19. 4. 3 area del restauro - grado di protezione 1

restauro conservativo

si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

19. 4. 4 area del restauro - grado di protezione 2

restauro propositivo

ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

19. 4. 5 area della ristrutturazione edilizia - grado di protezione 3

ristrutturazione parziale

Interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale. La ristrutturazione parziale volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, muri di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale storicizzato, con particolare riguardo al recupero e alla valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

- a) Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio

Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, all'eliminazione delle barriere architettoniche, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

- b) E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto nella cellula e fino ad un massimo di 150 mc, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche dell'ambiente storicizzato.

19.4.6 area della ristrutturazione edilizia - grado di protezione 4 ristrutturazione migliorativa

interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini e limiti quantitativi previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate.

19.4.7 area della ristrutturazione edilizia - grado di protezione 5 ristrutturazione totale

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario secondo le modalità e le quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a SCIA - CILA.

19. 4. 8 area della ristrutturazione urbanistica - grado di protezione 6

ristrutturazione urbanistica

interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico in particolare situazione di degrado, interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico o da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di PUA, la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di P.I. ed alle schede per interventi codificati nel centro storico e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali di P.I., la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.

19. 4. 8 area della ristrutturazione urbanistica - grado di protezione 7

demolizione

non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area risultano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta o in netto contrasto con qualsiasi ipotesi di riqualificazione del tessuto insediativo. Tali edifici o porzioni di edificio andranno quindi rimossi liberando gli spazi relativi e l'eventuale recupero del volume potrà avvenire solo qualora espressamente indicato negli elaborati di P.I..

E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione.

19. 5 - sedimi di nuova edificazione, ampliamento, riordino e di sopraelevazione

1. Nelle tavole di Piano sono indicati i sedimi, i volumi ed il numero di piani fuori terra per la realizzazione di nuove edificazioni, o per la sopraelevazione e l'ampliamento degli edifici esistenti. Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 4 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nel Repertorio Normativo di P.I. per il centro storico. Tali indicazioni grafiche assumono carattere prescrittivo come sedime di massimo inviluppo delle nuove edificazioni e per il riordino dei volumi esistenti. La modifica dei sedimi è ammessa solo in conseguenza di Piano di Recupero che, mediante un più approfondita e dettagliata analisi, riorganizzi complessivamente le previsioni per la cellula in termini di migliore attuazione dei criteri generali di intervento per il centro storico.

2. I caratteri e le tipologie degli interventi dovranno rispettare le norme di cui al successivo articolo 6.

3. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di P.I.; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

4. Gli ampliamenti percentuali ammessi direttamente in forza del grado di protezione dovranno realizzarsi mediante sopraelevazione di completamento, o in ampliamento all'interno dei sedimi indicati. Dove non indicati essi potranno estendersi sugli spazi cortilizi in conseguenza delle preesistenze mentre le aree indicate come "verde privato" dovranno essere mantenute libere.

19. 6 – caratteri degli interventi e indicazioni tipologiche

Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato per la cellula o porzione di essa, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti;

- Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame.
- Sagome: dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta verso gli spazi pubblici, In caso di edificazioni interne alle corti queste dovranno comporsi lungo i perimetri con le facciate rivolte verso la spazio comune centrale della cellula o a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare.
- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.
- I portici pubblici o di uso pubblico dovranno avere una profondità minima pari a ml 2,50, dovranno essere adeguatamente illuminati e pavimentati in pietra naturale secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione Comunale la quale ha facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano.
- Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.
- Foromteria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.
- Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo ocre, terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fina a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani.
- Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna alle cellule potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaino, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato indicati negli elaborati di P.I. saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.
- Sistemazione aree pubbliche: qualora con gli interventi previsti si renda necessario od opportuno operare sugli spazi pubblici antistanti e lungo la via pubblica i marciapiedi dovranno prevedere adeguata cordona in trachite e pavimentazione in cubetti in porfido posati su letto di sabbia e sottofondo in stabilizzato e prevedere l'inserimento delle reti tecnologiche secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione

Comunale. I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in “cementata” (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E’ ammessa l’asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. L’Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull’arredo urbano

19.7 - modalità di attuazione

1. L’attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:

- Concessione diretta
- Concessione diretta previo progetto unitario
- Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)

2. intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.I., è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001. Con il Permesso di Costruire, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno saranno convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Progettazione Unitaria: il P.I. e le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola permesso di costruire relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune, su parere della C.C.E, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe

4. Strumento Urbanistico Attuativo. Strumenti attuativi del P.I. per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi sono il Piano Particolareggiato, o il Piano di Recupero. Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione. In questi ambiti il PUA si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera f) all'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico. In sede di PUA dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello PUA, pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R. 50/2012 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su

conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.I.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime.) In sede di redazione dello PUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di PUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 7.

5. Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art. 17 punto 3 della L.R. 11/2004 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle tavole 3.1 e 3.2 o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di P.I.. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

6. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano Regolatore (tav. 13.4.2), dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a permesso di costruire, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.

7. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici (tav. 3.2) sono riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si atterranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di P.I..

8. Sopraelevazione: negli elaborati grafici (tav. 3.2) sono riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente di cui all'articolo 4. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono

9. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di P.I. (tav. 3.2), in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti

10. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici (tav. 3.2) sono riportati gli ambiti, anche esterni alle cellula edilizia in cui, con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nel Repertorio Normativo per il Centro Storico.

PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 20 - perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore in coerenza a quanto stabilito dal DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16.

Alle medesime condizioni e modalità il contributo straordinario di cui al DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16 si applica in tutti i casi previsti dalla legge stessa, ovvero per ogni intervento in variante o deroga al Piano.

La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

risanamenti e bonifiche sociali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Per gli interventi puntuali, lotti ineditati e lotti liberi di cui al precedente art. 11 e secondo le modalità di cui all'art. 14 lett. c) delle presenti NTO, l'eventuale realizzazione di spazi di sosta, allargamenti stradali, o altre opere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, rientrano nel computo del contributo di cui al presente articolo.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;

- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di “dotazioni territoriali” definite dalla disciplina regionale.

Articolo 21 - credito edilizio e registro

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 22.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali “aree paracadute” per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B, C1 e C2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- sottozona agricola Nucleo Rurale a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- in zona agricola – Ambiti di riordino delle zona agricola, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle

esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;

- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

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

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

Articolo 22 - compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi 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 a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

Articolo 23 - accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.