

COMUNE DI CALDIERO

Provincia di Verona

Var. n. 9 al P.I.

art. 17 L.R. 11/2004

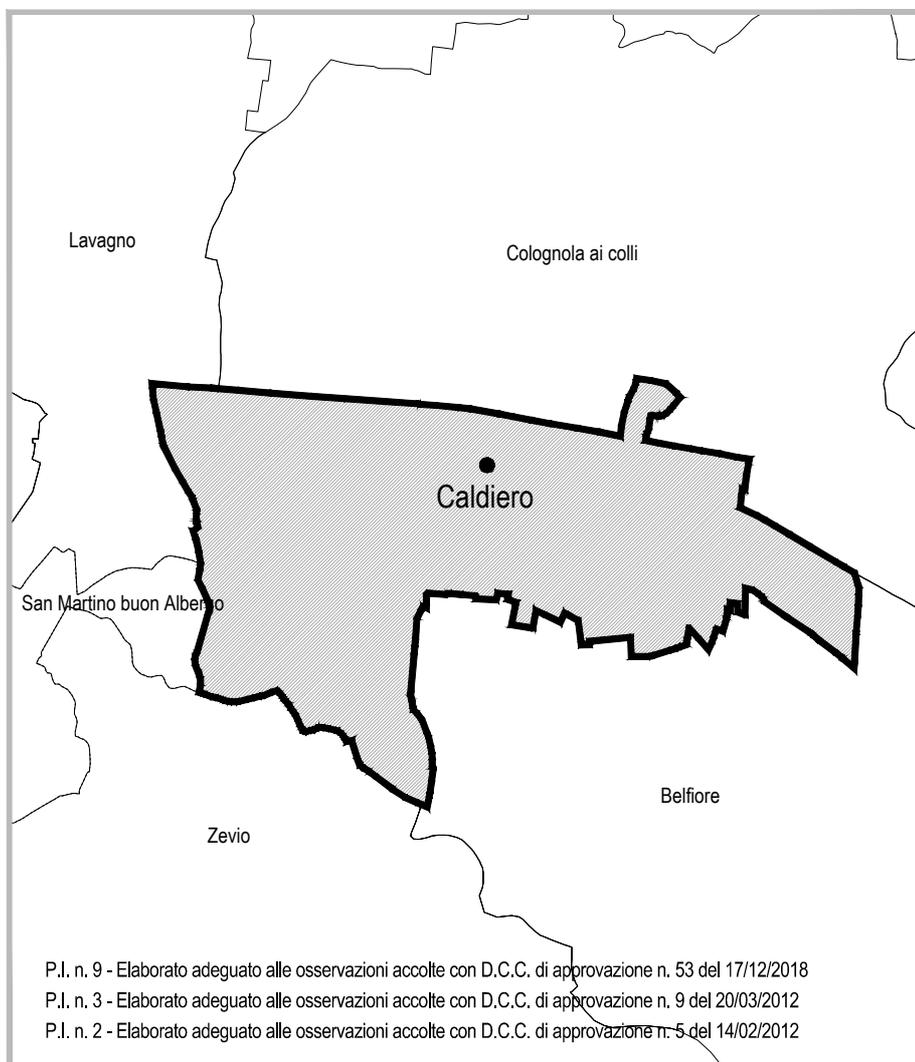
Tavola



Scala



NORME TECNICHE OPERATIVE



P.I. n. 9 - Elaborato adeguato alle osservazioni accolte con D.C.C. di approvazione n. 53 del 17/12/2018
P.I. n. 3 - Elaborato adeguato alle osservazioni accolte con D.C.C. di approvazione n. 9 del 20/03/2012
P.I. n. 2 - Elaborato adeguato alle osservazioni accolte con D.C.C. di approvazione n. 5 del 14/02/2012

Progettista



arch. Daniel Mantovani

Ufficio Tecnico Comunale

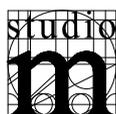
arch. Francesca Strazza

Sindaco

Dott. Marcello Lovato

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DLgs n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

Dicembre 2018



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE
via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) 37029 - tel. 0457702369
E-MAIL: d.mantovani@awn.it - PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it
o.a.p.p.c. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Caldiero si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno, approvato con la Conferenza dei Servizi del 6/12/2007 e ratificato con D.G.R. n. 4152 del 18/12/2007, e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 Finalità e contenuti del P.I.

Il P.I. è diretto a:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
- migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo, e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T.I. provvedendo a quanto definito all'art. 17 della L.R. 11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privato, 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.

In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.

Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.I. n. 1444 del 20 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967": nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici; nei casi di intervento disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Art. 3 Elaborati del P.I.

Il P.I. per gli "ambiti dei centri storici e per il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico" è composto dai seguenti elaborati:

Elaborato	Stato
Norme tecniche operative	Invariate e riportate in NTO P.I. n. 2 art. 41

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del Centro Storico	Invariato
Tav. 1 "Intero territorio comunale – Individuazione degli ambiti di intervento", scala 1:5000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 2a "Zone significative – Caldiero, Strà, C.S. Sparsi", scala 1:2000	Modificato con P.I. n. 2 e n. 3
Tav. 2b "Zone significative – Caldierino", scala 1:2000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3a "Assegnazione delle categorie di valore – centro storico: Caldiero", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3b "Assegnazione delle categorie di valore – centro storico: Caldierino", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3c "Assegnazione delle categorie di valore – centro storico: Strà", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3d "Assegnazione delle categorie di valore – centro storico: S. Pietro, Ca' Rizzi, Lavandari, Monte Rocca, Terme", scala 1:1000	Invariato
Tav. 3e "Assegnazione delle categorie di valore – Corti ovest", scala 1:1000,	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3f "Assegnazione delle categorie di valore – Corti est", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 3g "Assegnazione delle categorie di valore – Edifici sparsi di valore storico in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali", scala 1:1000	Invariato
Tav. 4a "Indicazioni di intervento – centro storico: Caldiero", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2 e n. 3
Tav. 4b "Indicazioni di intervento – centro storico: Caldierino", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 4c "Indicazioni di intervento – centro storico: Strà", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 4d "Indicazioni di intervento – centro storico: S. Pietro, Ca' Rizzi, Lavandari, Monte Rocca, Terme", scala 1:1000	Invariato
Tav. 4e "Indicazioni di intervento – Corti ovest", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2
Tav. 4f "Indicazioni di intervento – Corti est", scala 1:1000	Modificato con P.I. n. 2 e n. 3
Tav. 4g "Indicazioni di intervento – Edifici sparsi di valore storico in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali", scala 1:1000	Invariato
Schede B	Modificata scheda B isolato 10 edificio n. 27, n. 28 e n. 29 con P.I. n.3 Modificata scheda B corte 24 edificio n. 6 e n. 15 con P.I. n.2 Aggiunta scheda B corte 39 con P.I. n.2

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica;
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento;
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento delle zone a servizi;
- Elaborati grafici:**
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale", scala 1:5.000;
 - TAV. 2 "Zone significative", scala 1:2.000;

- Norme tecniche operative;
- Allegato alle Norme Tecniche Operative - Repertorio normativo;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (DVD);
- Registro dei Crediti Edilizi;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- fra le indicazioni di P.I. differenti valgono quelle relative al piano più recente;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo prevale sugli altri elaborati;
- la Relazione ed i relativi Allegati hanno valore ricognitivo e non normativo.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

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

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 4 Suddivisione del territorio comunale

Il P.I.:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata, della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del P.A.T.I..

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I..

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 5 Attuazione del P.I.

Il P.I. è attuato mediante:

- interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. 61/1985 e s.m.i..

Art. 6 Interventi soggetti a P.U.A.

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A..

L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art. 9 delle presenti N.T.O..

La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti assume ai sensi della normativa nazionale e regionale contenuti ed efficacia:

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione;
- del piano per l'edilizia economica e popolare;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- del piano di recupero;
- del piano ambientale;
- del programma integrato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I..

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a)estratto delle tavole del P.A.T.I. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b)cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c)planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d)verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e)vincoli gravanti sull'area;
- f)estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g)progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h)individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i)schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j)relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k)norme di attuazione;
- l)prontuario per la mitigazione ambientale;
- m)convenzione o atti unilaterali d'obbligo;
- n)capitolato e preventivo sommario di spesa.

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del P.U.A. è disciplinato dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 8 Progetti di coordinamento urbanistico

I progetti di coordinamento urbanistico:

- garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi,
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.,
- possono essere attuati per stralci funzionali.

L'ambito dell'"area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto.

Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.

Art. 9 Oneri derivanti da P.U.A. di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 "legge urbanistica"

L'esecuzione di un P.U.A. avente contenuti ed efficacia del piano di lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i., comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Art. 10 Accordi pubblico/privati

Sono ammessi accordi pubblico/privati con rilevante interesse pubblico art. 6 L.R. 11/2004, ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.

Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico/privati avvengono all'interno di ambiti puntualmente individuati dal P.I., secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti con le prescrizioni e le norme contenuti nello stesso.

Le modalità di attuazione, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso e l'operatività degli accordi pubblico/privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal P.I. e secondo quanto precisato nell'atto sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni contenute nel Repertorio Normativo.

Il PI individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico/privato finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

- 1) Sig. Ottavio Pasquali - D.G.C. n. 114 del 08/11/2011;
- 2) Sig.ra Rossella Stevanella - D.G.C. n. 114 del 08/11/2011;
- 3) Sig.ri Franco e Guido Storari - D.G.C. n. 114 del 08/11/2011;
- 4) Sig. Alberto Tessari - D.G.C. n. 114 del 08/11/2011;
- 5) Sig. Caudio Dalla Verde - D.G.C. n. 114 del 08/11/2011

Gli ambiti degli accordi pubblico-privato sopra elencati sono stati individuati negli elaborati di Piano e specificati all'interno del Repertorio Normativo con l'obiettivo di definire le qualità e quantità a cui si dovranno conformare i piani attuativi e i progetti alla scala edilizia degli interventi previsti.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. n.11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il P.U.A. perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T.I., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T.I., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004. La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che l'Amministrazione Comunale ha adottato con D.C.C. n. 15 del 27/05/2011.

CREDITO EDILIZIO

Il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

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

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al punto iniziale ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.

I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. n.11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il credito edilizio è annotato nel Registro dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art.17 L.R. n.11/2004.

Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel Registro dei crediti edilizi, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

Art. 11 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dalla normativa nazionale e regionale sono:

a)**Opere di urbanizzazione primaria:**

- △ strade e marciapiedi;
- △ spazi di sosta o di parcheggio;
- △ fognature;
- △ rete idrica;
- △ rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- △ pubblica illuminazione;
- △ infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;
- △ spazi di verde attrezzato

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

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

Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

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

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Articolo 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie lorda di pavimento
Articolo 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento
Articolo 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc
nel caso di insediamenti all'aperto	100 mq/100 mq
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 L.R. n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Almeno un posto auto per ogni camera

Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture almeno un posto auto per ogni camera esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	
--	--

Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.

Dotazioni di aree per servizi nei P.U.A.:

α) nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione;

β) la monetizzazione è riferita al valore delle aree ;

γ) gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;

δ) i PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria;

ε) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

Art. 12 Convenzione

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Art. 13 Idoneità edificatoria dei terreni e compatibilità idraulica

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 7.2 del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tav. 3 del P.A.T.I..

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. in riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà Prot. n. 1186 del 05/03/2007 e al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco Prot. n. 142089 del 12/03/2007:

^ per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il Consorzio pone riserva sulla possibilità di incrementare il volume di invaso specifico individuato dai professionisti in 484,7 m³/ettaro in ambito di lottizzazione, in relazione alle caratteristiche proprie della trasformazione medesima;

^ relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica e ricadenti nell'ambito delle aree segnalate critiche dal punto di vista idraulico, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato;

^ qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;

^ tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiato sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

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

^ stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 6,00, salvo specifiche autorizzazioni;

^ la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani degli Interventi e successivi Piani Urbanistici Attuativi, come previsto dalla DGR 1322/2006;

^ dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco;

^ dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.)

^ il progetto delle misure compensative da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi e attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà.

Tutte le altre trasformazioni non contemplate nella Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. dovranno essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di attuazione ai sensi dell'art. 6 delle presenti N.T.O..

Art. 14 Poteri di deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 15 Vincoli - Generalità

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

Art. 16 Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Beni culturali

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

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

Art. 17 Vincolo sismico “zona 3” – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

Art. 18 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004

Il P.I. individua i seguenti vincoli paesaggistici:

^ aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136, D.C.R. 06 novembre 1981 n. 316 e D.M. 5 luglio 1971

^ fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. c.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

Art. 19 Vincolo archeologico D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. m – Zone di interesse archeologico

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 lett. m, per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

Inoltre ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.

Art. 20 Piano d'Area Quadrante Europa

E' l'area compresa nell'ambito del Piano d'Area "Quadrante Europa", le cui disposizioni vengono recepite e sviluppate in apposito P.I..

Art. 21 Ville Venete

Sono le ville presenti sul territorio comunale, che sono state individuate e catalogate dall'Istituto Regionale Ville Venete, quale peculiare testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete si trovano all'interno del Centro Storico e devono, pertanto, attenersi alla trattazione specifica delle presenti norme che integrano il P.I. dei Centri Storici e agli interventi previsti dal grado di protezione a loro assegnato.

Art. 22 Idrografia / servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzate dall'ente competente fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4,00.

In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m. 6,00, salvo specifiche autorizzazioni per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

Art. 23 Idrografia / zone di tutela – art. 41 L.R. 11/2004

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui all'art. 19 delle N.T.O., il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

^ non sono consentite nuove edificazioni;

▲ le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;

▲ deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I..

Art. 24 Viabilità principale / fasce di rispetto – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Le disposizioni di cui ai comma precedente non si applicano alle opere preesistenti.

La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo ¹
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			3 ²
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte e recinzioni su terreno come descritte al c.7 dell'art. 26 alte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30 ³		3				1

1 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

2 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

3 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo ⁴	Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo ⁵
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	0 ⁶	0 ⁷

Art. 25 Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980

Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 11/7/80 n. 753 con particolare riguardo agli art. 40-47-49-54-58-59. La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a ml. 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in base delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

Art. 26 Depuratore

L'area segue le disposizioni specifiche di cui al Del.Min. LL.PP. 4 febbraio 1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

Art. 27 Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. approvato con Regio Decreto 1265 del 27.07.1934 modificato con L. n. 983 del 17.10.1957 e dalla L. n. 216 del 13.10.1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11.02.1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21.10.1975 e dalla L.R. n. 78 del 31.05.1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10.09.1990 e dalla L. n. 166 del 01.08.2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. 166/00 art 28).

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

4 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

5 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

6 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

7 Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

Art. 28 Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto

Si tratta di edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

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

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

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

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

c) **Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola**: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R.V. n. 3650 del 25 novembre 2008)*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che:

- è consentita l'edificazione nei casi previsti dalla D.G.R.V. n. 3178 del 08 ottobre 2004 *Atti di indirizzo* ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio". Approvazione. Punto 5, comma 9 *"In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale"*;

- con D.G.R.V. n.3650 del 25 novembre 2008, sono stati modificati gli *Atti di Indirizzo* ai sensi dell'art.50 della LR 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio", di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 8 ottobre 2004, Lettera d) Edificabilità zone agricole, Punto 5 – Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto, come proposto dalla Seconda Commissione Consiliare nella seduta del 14 ottobre 2008, di cui all'Allegato B, di seguito riportato: – al capoverso quarto dopo le parole *"In ottemperanza a quanto previsto dalla legge, si indicano di seguito i criteri per la realizzazione degli allevamenti zootecnico-intensivi "in relazione alle tipologie costruttive e alla qualità e quantità di inquinamento potenziale", definendo le distanze reciproche dai limiti delle zone non agricole,"* è aggiunta la seguente frase *"ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali)"*.

PRESCRIZIONI

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, così come definiti all'articolo art. 11 delle N.T. del P.A.T.I., ferme restando le altre norme di legge, è subordinata all'approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LR n.11/2004 e relativi *Atti di Indirizzo* dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al prontuario di mitigazione ambientale;

- recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;

- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

- una completa documentazione fotografica del sito.

In caso di interventi di nuova edificazione e/o ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS, ed in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;

- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;

- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;

- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Negli interventi di nuova edificazione, in caso di allevamenti intensivi, andranno previste oltre alle piantumazioni di cui al punto precedente, dotazioni minime di alberature quali forme di compensazione ambientale. La metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione della CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. La CO₂ prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde. Tale area verde boscata che dovrà essere mantenuta per almeno 30 anni, da realizzarsi secondo le indicazioni di caratterizzazione botanica e con l'impiego di specie autoctone, dovrà avere dimensioni massime di 1,00 ha secondo la seguente metodologia semplificata:

- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 0-100m – nessuna misura di compensazione ambientale;

- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 100-300m – 0.5 ha misura di compensazione ambientale boscata;

- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 300-500m – 0.8 ha misura di compensazione ambientale boscata;

- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 500-700m – 1.0 ha misura di compensazione ambientale boscata.

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

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella D.G.R. 329/2010, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 29 Gasdotti / fasce di rispetto – D.M. del 24/11/1984

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984 e al D.M. del 17/04/2008.

Art. 30 Elettrodotti / Fasce di rispetto – D.M. 29/05/2008

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

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova realizzazione di edifici.

Art. 31 Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

Art. 32 Concessione termale

E' l'area oggetto della concessione di acqua minerale e termale denominata "Bagni di Giunone" (L.R. 40/1989) rilasciata originariamente con D.M. del 19 ottobre 1932 e ampliata con D.G.R.V. 43/1998.

Art. 33 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).

Art. 34 Cime collinari e creste di displuvio – zone di tutela art. 8.2.2 del P.A.T.I

Nelle zone di tutela delle cime collinari e delle creste di displuvio di cui all'art. 8.2.2 del P.A.T.I. è vietata:

- ^ la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,
- ^ la realizzazione di discariche e depositi,
- ^ l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,
- ^ la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili qualora non incidano negativamente sulle condizioni percettive.

Sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Art. 35 Alta Capacità

Il P.I. recepisce la linea ad alta capacità di nuova previsione con l'indicazione dei corridoi individuati in sede di approvazione del progetto preliminare della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate per la realizzazione della sede ferroviaria con le relative opere complementari e dell'elettrodotto ad essa dedicato (Deliberazione del CIPE n. 94 del 29/03/2007).

Ai sensi dell'art. 165, comma 7 del D.Lgs. 163/2006 il Comune provvederà alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto e non potrà rilasciare permessi a costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito dei corridoi individuati con l'approvazione del progetto da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate nel progetto senza che il soggetto aggiudicatario abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.

Art. 36 Ambiti di protezione visuale

Il P.I. prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio secondo quanto previsto dall'art. 9.3 del P.A.T.I., individuando degli ambiti di protezione visuale sul territorio agricolo.

In tali ambiti sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di maggiore pregio storico culturale significativi nel paesaggio agrario.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ma vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione e gli interventi di ampliamento previsti dalla normativa per le zone agricole.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo in funzione dell'attività agricola e nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- ^ superficie massima di mq 100;
- ^ altezza massima misurata in gronda pari a ml. 2,40;
- ^ sono sempre ammessi gli interrati.

Ogni intervento deve essere valutato sotto il profilo planovolumetrico in modo da non occludere visuali significative attraverso la presentazione una documentazione fotografica dell'intero ambito a dimostrazione del corretto inserimento nel paesaggio circostante.

Eventuali interventi devono preservare e valorizzare la percezione visiva di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

All'interno di tali ambiti è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quelli indicanti pubblici servizi, punti di vendita di prodotti tipici, attrezzature ricettive e di ristoro, quelli relativi alla descrizione dei percorsi e dei siti attraversati; tale segnaletica deve essere collocata in modo da non ostacolare visuali significative.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 37 Rete ecologica, fragilità, invarianti, azioni di tutela e azioni strategiche

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T.I., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Si rimanda ai seguenti articoli delle Norme Tecniche del P.A.T.I.:

^ art. 7 punto 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 e 15;

^ art. 8 punto 1.1, 1.4, 1.6, 3.2 e 3.4;

^ art. 9 punto 1 e 2;

^ art. 10 punto 1, 2, 3, 5 e 6;

^ art. 12 punto 5.

Art. 38 ZTO E – Edificabilità in zona agricola

La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004.

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole; sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali. In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR 11/2004.

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.

CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

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

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

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

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

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle

alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

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

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

Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.

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

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

Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano opere di scavo aperte.

Gli adattamenti di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei declivi naturali.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

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

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto, ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiali di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

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

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

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

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

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnica firmata da un agronomo, secondo le direttive ed indirizzi della LR n.11/2004.

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

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a m 6,00 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;
- distanze:
 - minime dai confini di proprietà = 10 m
 - minime dagli edifici residenziali aziendali = 15 m
 - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 50 m
 - minime dalle zone extra agricole = 50 m

- minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della strada.

ATTIVITÀ AGRICOLA PRODUTTIVA

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

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

L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECCNICI

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

Tale variazione di destinazione d'uso dovrà avvenire attraverso la procedura di riconoscimento di aree interessate da accordi pubblico – privati.

FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

La Legge Regionale n.11/2044 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

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

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

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

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

In ogni caso non verranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati **da meno di dieci anni** dall'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale.

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

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

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda all'art. 28 delle presenti norme.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona.

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

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

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

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

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

SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

ATTIVITÀ AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 9/1997 e successive integrazioni e modificazioni.

TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 39 Assetto del territorio

Si rimanda al seguente articolo delle Norme Tecniche del P.A.T.I.:

^ art. 19.

In particolare per il territorio di Caldiero si riporta l'elenco degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico:

^ A.P.I. – Ambito pianura

1C Pianura nord

2C Pianura sud-ovest;

^ A.Pe – Ambito pedecollinare

3C San Pietro;

^ A.T - Termale

11C Monte Rocca, Termale.

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:

^ I.C - di interesse culturale

4C Caldierino centro

5C Caldiero centro;

^ I.R - Misto a dominante residenziale

6C Caldierino

7C Caldiero

8C Strà;

^ I.P - Dominante produttivo

9C Polo orientale

10C Polo occidentale.

Art. 40 Componenti del sistema insediativo

Le componenti del sistema insediativo sono:

^ la struttura storica, comprendente la zona "A" - Centro Storico e Corte Rurale;

^ la struttura residenziale, definita dalle zone residenziali "B", "C1" e "C2"

^ la struttura produttiva, commerciale e direzionale delle zone "D1", "D2" e "D4";

^ le aree di trasformazione urbanistica, quali i P.I.R.U.E.A ai sensi della L.R. 23/99

^ le aree destinate a servizi di interesse generale "F".

Art. 41 Zona "A" – Centro Storico e Corte Rurale

PREMESSE

Le presenti norme disciplinano gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Sono in particolare oggetto delle presenti norme:

- gli ambiti dei centri storici;

- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;

- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti.

Il tutto come individuato nella Tavola n. 1 del presente Piano degli Interventi.

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

In ottemperanza al punto 12.3.1 delle norme tecniche del P.A.T.I., nelle tavole della serie 3 (3A ÷ 3G) sono state identificate come segue le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, classificate secondo tre diverse categorie di valore sulla base delle caratteristiche tipologiche e degli specifici valori culturali, nonché le Unità Edilizie prive di valore storico ambientale ricomprese negli ambiti oggetto del presente Piano degli Interventi.

CATEGORIE DI VALORE DELLE UNITÀ EDILIZIE

A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico e architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili.

- Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati, con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili.

A.4 - Unità Edilizie prive di valore storico-ambientale.

Nelle medesime Tavole della serie 3 sono inoltre graficizzati manufatti ed altri elementi significativi, sia di tipo puntuale che lineare, talvolta ricompresi in singole unità edilizie, talvolta posizionati nelle aree scoperte di pertinenza, che si intendono da tutelare e valorizzare in quanto elementi e manufatti che per il loro valore artistico e paesaggistico concorrono a caratterizzare l'identità culturale del tessuto urbano e ambientale del territorio del Comune di Caldiero.

Ci si riferisce in particolare a portici e passaggi coperti, portali d'accesso, pozzi, edicole votive, meridiane, muri di brolo, aie, ecc.

Nei medesimi elaborati grafici della serie 3 sono graficizzati infine volumi e manufatti di carattere superfetativo, per i quali è prevista la demolizione contestualmente all'intervento sulle unità edilizie di pertinenza.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CATEGORIA A.1

Sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** (così come definiti all'art. 3 del DPR 380/2001 – testo unico edilizia e successive modifiche e integrazioni), nonché di **restauro e risanamento conservativo** secondo i criteri e le modalità riportate nel successivo apposito paragrafo.

CATEGORIA A.2

Oltre agli interventi ammessi per la categoria A.1, sono sempre consentiti gli interventi di **restauro integrativo e propositivo** nonché, solo dove esplicitamente riportato negli elaborati grafici della serie 4 (4A ÷ 4G), anche gli interventi di **ristrutturazione edilizia, costruzione in sostituzione e ampliamento planivolumetrico**, secondo i criteri e le modalità operative riportate nei successivi appositi paragrafi e con le indicazioni e prescrizioni specifiche relative alle singole U.E. graficizzate nelle Tavole di progetto della serie 4 e/o eventualmente riportate nelle singole schede delle U.E..

CATEGORIA A.3

Oltre agli interventi ammessi per le categorie A.1 e A.2, compresi eventuali ampliamenti planivolumetrici solo dove esplicitamente indicati negli elaborati grafici di progetto (Tavole serie 4) e/o nelle schede delle U.E., è sempre ammesso l'intervento di **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, così come definito al punto d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche.

CATEGORIA A.4

Per tale categoria di edifici, che comprende tutte le unità edilizie prive di valore storico-ambientale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per le categorie A.1, A.2, A.3, fatte salve le unità edilizie per le quali è prevista nelle Tavole della serie 4 l'intervento di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione con modalità e dati stereometrici prefissati. Per tale ultima casistica, in alternativa all'intervento indicato, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

INTERVENTI EDILIZI CORRELATI ALLE CATEGORIE DI VALORE

GRADO 1 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interessa edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico o ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente.

I progetti d'intervento dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino dei valori originari riferiti sia ai caratteri tipologici dell'impianto edilizio sia ai singoli elementi architettonici, plastici e figurativi.

Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Per elemento superfetativo s'intende qualsiasi aggiunta rispetto al tipo originario o a successive varianti del tipo originario, nonché qualsiasi aggiunta attuata nel tempo per assolvere ad esigenze specifiche d'uso ma non generatrice di un nuovo tipo.

Sono ammessi pertanto:

-gli interventi di restauro e risanamento da eseguirsi, quanto a tecniche e materiali, con i modi e le cautele del restauro scientifico;

-in caso di documentata necessità, l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né dei caratteri tipologici dell'edificio.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, sono incluse le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria ed i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

Il progetto d'intervento dovrà essere accompagnato da uno studio filologico, adeguatamente supportato da elaborati grafici e fotografie, che documenti l'evoluzione storica dell'organismo edilizio a partire dall'impianto tipologico originario e che illustri la congruenza fra la proposta progettuale e le presenti norme.

GRADO 2 – RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO

Interessa gli edifici di valore storico, architettonico o ambientale, che mantengono inalterati i fondamentali tratti tipologici e/o costruttivi e la cui permanenza è essenziale per il riconoscimento della morfologia originaria del tessuto urbano o come testimonianza della tradizione costruttiva locale. Il grado di protezione si applica anche a brani edilizi che, pur modificati nell'impianto tipologico originario, sono parte costitutiva della matrice urbana storica ovvero ad organismi monocellulari che, costruiti per assolvere a funzioni specialistiche oggi abbandonate, richiedono, per la loro permanenza, interventi di adeguamento tipologico e di conversione funzionale.

I progetti d'intervento dovranno assicurare la conservazione, il ripristino o il rinnovo dell'involucro edilizio originario, con riferimento sia ai caratteri geometrici sia ai caratteri formali e compositivi, il mantenimento della tipologia originaria o anche non originaria ma storicamente consolidata e di ogni elemento architettonico, plastico e figurativo che abbia rilevanza culturale.

Fatte salve specifiche e puntuali prescrizioni, i progetti dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Negli organismi per i quali ragioni di natura organizzativa o ambientale rendono improponibile il mantenimento della funzione originaria, quali portici, fienili ed in generale strutture produttive o di supporto alla produzione agricola, i progetti d'intervento, con modifica della destinazione d'uso in residenza e/o in destinazioni compatibili, dovranno consentire la lettura dei processi evolutivi della tipologia.

Sono ammessi pertanto:

-il rinnovo, per motivate ragioni statiche di solai e coperture; tale rinnovo dovrà avvenire di norma rispettando le quote di imposta di solai e coperture preesistenti. Modifiche alle quote di imposta della copertura sono ammesse solo dove esplicitamente previste nelle Tavole di progetto della serie 4 (peraltro non prescrittive); modifiche alle quote d'imposta dei solai intermedi potranno essere ammesse, con una variazione massima di 30 cm, solamente se prodromiche a rendere agibili locali sottostanti e/o soprastanti altrimenti non abitabili per fini residenziali (o simili) per insufficiente altezza interna. L'eventuale modifica della quota di imposta dei solai intermedi, nei limiti sopra esposti, è comunque subordinata al mantenimento della partitura e delle dimensioni delle forometrie di facciata originarie, con esplicita esclusione di interferenze tra l'estradosso finito del solaio intermedio e delle aperture esterne esistenti.

-l'eliminazione di ogni elemento che non contribuisca in modo essenziale alla caratterizzazione tipologica dell'edificio;

-l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né degli essenziali caratteri tipologici dell'edificio.

-la riorganizzazione dell'impianto distributivo se compatibile con la permanenza degli elementi strutturali caratterizzanti la tipologia originaria, segnatamente i muri di spina, nei quali è ammessa la realizzazione di aperture di limitate dimensioni.

-il rinnovo e l'eventuale modifica dello sviluppo e della larghezza dei collegamenti verticali preesistenti, che dovranno essere modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio e, di norma, rispettando la localizzazione originaria;

-interventi di demolizione e ricostruzione di porzioni delle murature d'ambito e di spina originarie, finalizzati esclusivamente all'adeguamento alla normativa sismica vigente; tali interventi dovranno essere documentati in progetto e dovranno essere esplicitamente motivati e avvalorati da una perizia statica asseverata redatta da un ingegnere o altro tecnico abilitato; quanto sopra comunque compatibilmente con il mantenimento dell'immagine originaria dell'edificio e con le sue caratteristiche tipologiche e formali preesistenti e con la possibilità di verifica da parte dell'U.T..

In presenza di tipologia storica seriale, eventuali nuovi collegamenti in orizzontale tra edifici contigui dovranno essere realizzati senza pregiudicare la lettura della tipologia originaria.

Sono prescritti la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è consentita eccezionalmente la realizzazione di interventi di modifica e di nuove aperture sulle pareti, sia cieche che già dotate di aperture, e sul tetto, salvaguardando la caratterizzazione morfologica dell'edificio, adottando un profilo analogo a quelle esistenti e comunque con la possibilità di verifica da parte dell'U.T..

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto, dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione fotografica ed un rilievo dettagliato dell'edificio.

GRADO 3 – RISTRUTTURAZIONE

Interessa edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale oggetto di pesanti modificazioni successive all'impianto originario o edifici in condizioni statiche e generali tali da rendere improponibile il recupero tramite intervento di restauro integrativo e propositivo, nonché edifici di recente impianto non più riferibili alla morfologia originaria.

I progetti di intervento dovranno tendere a meglio relazionare gli attuali organismi edilizi, sotto il profilo tipologico e compositivo, con il contesto urbanistico.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico e di ristrutturazione ricomprendendo in quest'ultima dizione anche la "demolizione e fedele ricostruzione" così come definita all'art. 3 punto d) del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 301/2002.

Nel caso di intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà necessariamente essere rispondente alle finalità di cui al secondo comma del presente articolo.

GRADO 4 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interessa gli organismi edilizi, i manufatti e le loro eventuali pertinenze che, per esigenze di carattere ambientale o funzionale del contesto urbanistico, devono essere demoliti.

E' ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

In specifici ambiti, graficizzati nelle tavole di progetto della serie 4, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni entro sagome limite prefissate, secondo dati stereometrici (superficie, volume, numero di piani e altezza) pure definiti sulle tavole di piano, da intendersi come limiti massimi.

Nei casi di inerzia dei proprietari, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

Le aree rese disponibili per effetto della demolizione sono inedificabili, salvo diversa specifica indicazione di P.I. o, se ricomprese nell'ambito di piano attuativo, salvo diversa indicazione di questo.

AMPLIAMENTI PLANIVOLUMETRICI, COSTRUZIONI IN SOSTITUZIONE, NUOVE COSTRUZIONI

Interessa gli organismi edilizi per i quali, al fine di favorire una loro migliore composizione formale e/o un loro recupero funzionale, è ammessa una integrazione planimetrica e/o volumetrica o per i quali la ricostruzione è prevista in posizione diversa rispetto a quella dell'organismo da demolire. Interessa, altresì, nuove

costruzioni ammesse su aree libere marginali e destinate, prevalentemente, ad autorimesse e volumi accessori.

I progetti d'intervento dovranno attenersi ai parametri indicati sulle tavole di P.I. e rispettare, ove graficamente evidenziata, la sagoma limite dell'eventuale nuova edificazione. Il volume massimo ammissibile è da intendersi comprensivo dell'eventuale volume esistente.

I progetti d'intervento dovranno interessare l'intera U.M.I., se definita nelle tavole di P.I., ed osservare criteri compositivi e costruttivi coerenti con le preesistenze di valore ambientale del contesto edificato.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono obbligatori. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e le opere di consolidamento strutturale.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole di progetto della serie 4, per talune U.E. sono indicate con apposita grafia ulteriori indicazioni e specifiche di intervento.

Si precisa che le indicazioni di cui alle lettere A, B, C, D, H, I, L, M sono da considerarsi “interventi ammessi ma non obbligatori”, mentre le indicazioni di cui alle lettere E, F, G sono da considerarsi “prescrizioni”, obbligatorie in caso di intervento sull'unità edilizia di riferimento.

Per le sole unità a destinazione di pubblico esercizio (bar, ristorante, pizzeria, ecc.) è ammessa, nelle aree scoperte di pertinenza, l'installazione di manufatti a strutture leggere rimovibili, con copertura in cannicciato e/o tela, senza alcuna chiusura perimetrale (anche se vetrata).

DISPOSIZIONI GENERALI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Per gli edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico, ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza ed a meno di puntuali prescrizioni del P.I., sono ammesse:

-Destinazioni d'uso residenziali;

-Cambiamenti di destinazione d'uso in residenza;

-Limitatamente al piano terreno, il piccolo commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio non molesto, preferibilmente d'interesse storico-culturale o turistico, nonché le attività di servizio, se a carattere locale e prevalentemente destinate ai residenti. Nelle comunicazioni, segnalazioni, denunce, comunque definiti, nonché nei permessi di costruire, dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento, in particolare di quello acustico;

-Al piano interrato le attività accessorie o complementari a quelle individuate al punto precedente;

-Su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico;

-Sono altresì ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, locande, bed and breakfast, ecc.), a condizione che vengano garantite adeguate dotazioni di spazi a verde e a parcheggi nella misura di almeno 15 mq/100mc.

-Sono infine ammesse tutte le destinazioni per attrezzature e servizi pubblici e/o di pubblico interesse (anche se di iniziativa privata). Quanto sopra sia nelle zone all'uopo destinate nel previgente strumento urbanistico all'interno dell'ambito dei Centri Storici, sia negli immobili classificati come Centri Storici e Corti Rurali.

Negli immobili o in parti di immobili in cui, alla data di adozione del P.I. fossero insediate attività non residenziali in contrasto con la presente norma, esse sono riconfermabili. In tal caso, indipendentemente dal grado di protezione attribuito all'immobile, è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione, mentre la tipologia d'intervento prevista dal P.I. è ammessa solo se finalizzata a modificare la destinazione d'uso in essere con altra conforme alla presente norma.

Per gli edifici compresi all'interno degli ambiti delle corti rurali e per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in zona agricola (o in zone assimilabili) sono ammesse le medesime destinazioni d'uso previste per il centro storico, fatta salva la modifica della destinazione d'uso da annesso rustico a residenziale (o altra destinazione compatibile), consentita per le sole unità edilizie specificatamente individuate negli elaborati di progetto con apposita grafia (triangolo pieno nero).

Negli ambiti di cui al comma precedente sono inoltre sempre ammesse destinazioni d'uso inerenti l'attività produttiva primaria, comprese le attività di tipo agrituristico, ovviamente nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

Per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in Z.T.O. diverse dal Centro storico e dalle Corti rurali di antica origine/zona agricola (quali ad es., zona di completamento residenziale e zona termale), sono sempre consentite le destinazioni d'uso ammesse dalle relative norme di zona.

Per tutti i casi di cambi di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti andranno comunque reperiti i prescritti spazi a parcheggio, fatte salve eventuali diverse modalità previste dal Regolamento Edilizio. In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dal R.E. e dalle N.T.A. attualmente vigenti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da corrisponderci all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del consiglio comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.

NORME PER L'UTILIZZABILITÀ DEI VANI

I locali ricavati negli edifici ricompresi negli ambiti oggetto del presente P.I., dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente. Qualora queste siano incompatibili con l'osservanza della tipologia d'intervento prescritta sono ammesse le seguenti deroghe:

-I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., con il limite minimo di ml. 2.20, fermi restando gli standard minimi di superficie riferiti alla singola unità abitativa ed ai singoli vani in funzione della destinazione d'uso.

-Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/12.

-Negli edifici soggetti a GP. 1 e GP. 2, in caso di contestuale vincolo di facciata e di vincolo sulle partizioni esistenti, il rapporto illuminante minimo per i locali che mantengono la destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.I. è quello esistente a tale data.

-Nei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, per i vani abitabili è prescritta una altezza utile media di almeno ml. 2.40, per i vani adibiti a servizi una altezza utile media di almeno ml. 2.20. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1.80 per la relativa superficie utile. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

-I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati conservando le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; diversamente, l'altezza media non dovrà essere inferiore a ml. 2,70.

INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

Indipendentemente dal grado di protezione attribuito, sono sempre ammesse, fatte salve le prescritte autorizzazioni, le necessarie opere di risanamento e di consolidamento delle strutture, quali sottofondazioni e sottomurazioni, restauro delle strutture verticali con la tecnica dello "cuci e scuci", risanamento dall'umidità senza taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile, nonché tutte le opere strutturali necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Tali opere dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti e le soluzioni strutturali proposte dovranno essere il più possibile coerenti, in particolare per gli edifici soggetti agli interventi di tipo 1 e 2, con i criteri d'intervento riportati nella direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 ottobre 2007 (Suppl. ordinario G.U. n. 24 del 29 gennaio 2008), concernente *"la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni"*.

E' inoltre sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e in relazione alla categoria di intervento ammessa sulla singola U.E..

PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Sulle aree non si applicano indici stereometrici poiché tutte le aree scoperte sono di norma considerate inedificabili, fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo e dove esplicitamente diversamente indicato negli elaborati di Piano. La densità edilizia, le altezze ed il sedime dei fabbricati rimangono di norma invariati. Variazioni di volume sono ammessi nel caso di:

-a) Eliminazione di superfetazioni:

-b) Laddove specificatamente indicato nelle tavole di progetto e/o nelle schede delle singole unità edilizie.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno di norma avvenire senza modificazione delle quote di imposta e delle linee di pendenza delle falde, fatti salvi i casi di sopraelevazione esplicitamente previsti negli elaborati progettuali.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno restare a verde privato, con l'obbligo, da porsi fra le condizioni per permesso di costruire / DIA, del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.

Nelle aree scoperte di pertinenza ove insistono edifici a residenza, e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 metri dagli stessi e all'interno della ZTO afferente, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra. Tali attrezzature da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza e/o dell'agriturismo, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante od abbonato e non potranno superare il 20% della superficie scoperta dell'area di pertinenza.⁸

Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni interrato destinate a locali accessori alla residenza e alle attività presenti nei Centri Storici, nonché ad autorimesse, purché decorosamente pavimentate o coperte da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare. Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile Area Tecnica del Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Negli ambiti oggetto del presente P.I. gli interventi sull'edificato si attuano normalmente attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) come indicato nelle tavole di P.I.. Ove non diversamente indicato nelle tavole di P.I., l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia oggetto di schedatura tipo B.

Oltre allo specifico grado di protezione indicato per ciascuna Unità Minima di Intervento, nelle tavole di progetto sono riportate puntualmente, per alcune UMI, ulteriori prescrizioni particolari riportate in legenda e nelle relative schede.

I progetti che accompagnano le richieste di permesso di costruire / DIA devono attenersi strettamente alla tipologia degli interventi ammessi dal P.I. e rispettare tutte le prescrizioni indicate nelle Tavole e nel corpo delle presenti Norme Tecniche Operative.

Quando per la realizzazione di tali interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma solo entro gli ambiti prefissati e nel rispetto della superficie coperta e delle altezze previste.

Le U.M.I. definiscono la porzione minima di suolo edificato o edificabile su cui è consentito un intervento edilizio singolo.

-In deroga a quanto riportato al comma precedente, in caso di diverse proprietà o di altro reale impedimento all'intervento unitario sull'intera U.M.I., è consentito l'intervento per parti, ad eccezione degli edifici con grado 1, purché ciascuna parte sia funzionalmente compiuta e sempre nel rispetto delle finalità della specifica norma e del tipo di intervento previsto sull'intera unità.

-In tal caso, per gli edifici soggetti a grado 2 (Restauro integrativo e propositivo) la deroga di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione anche di tutti i prospetti relativi all'intera unità nonché al parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulla compatibilità dell'intervento proposto.

-Per gli edifici soggetti al grado 3 (Ristrutturazione) sarà sufficiente allegare documentazione fotografica esaustiva estesa a tutti i prospetti dell'intera unità edilizia.

⁸ Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

-Sugli edifici esistenti è sempre ammessa la *manutenzione ordinaria* come definita dall'art. 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001. Per la manutenzione ordinaria non è richiesta l'autorizzazione, fatto salvo in caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs 42/2004 e successive modifiche o integrazioni.

-La *manutenzione straordinaria*, come definita dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001, è sempre ammessa, previa autorizzazione, sugli edifici esistenti, tranne che per le U.M.I. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, purché:

-si mantenga nei limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso stabiliti dalla definizione stessa;

-negli edifici con grado di protezione 1 e 2 essa venga eseguita entro i limiti e secondo le modalità degli interventi ammessi nella specifica norma e nell'osservanza delle eventuali specifiche prescrizioni;

-negli edifici in cui è esplicitamente prescritto, si accompagni ad intervento di *riordino ambientale* come definito nel testo delle presenti *NORME TECNICHE OPERATIVE*.

-Superando anche uno solo dei limiti di cui alla definizione di legge, la manutenzione straordinaria si configurerà come un intervento di *restauro* o di *ristrutturazione*. Per questi il livello di ammissibilità deve essere verificato nel grado di protezione attribuito alla U.M.I.

-La *DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE* delle U.M.I. classificate con GP. 4 e dei volumi accessori superfetativi indicati nelle Tavole di P.I. deve essere prevista nei progetti di intervento su altre unità contigue facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza del Sindaco emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

RIORDINO AMBIENTALE

Negli edifici contraddistinti nelle tavole di Piano da un pallino, gli interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria dovranno obbligatoriamente prevedere il riordino ambientale, il quale consiste nell'insieme di opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente urbano storico correggendone gli elementi con questo contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce agli elementi architettonici o d'arredo che qualificano la scena urbana. Esso riguarda:

-la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,

-la riforma degli elementi a sbalzo che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,

-l'eliminazione di sovrastrutture (tettoie, porticati e simili) non originari e palesemente superfetativi che impediscano la lettura unitaria dei prospetti,

-la sostituzione di elementi di finitura e decorativi con riferimento all'allegato prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale quali:

-i manti di copertura, che dovranno essere in coppi di laterizio,

-canali di gronda e pluviali, che saranno in rame,

-contorni sottili alle aperture, da eliminare o sostituire con altri di spessore adeguato ed in pietra locale o tufo,

-portoni d'ingresso, da adeguare nei materiali e, comunque, con esclusione di leghe leggere,

-serramenti esterni,

-ringhiere, che saranno in ferro a disegno semplice,

-rivestimenti e zoccolature, che saranno in pietra locale chiara,

-intonaci, che saranno finiti a calce,

-tinteggiature, che saranno di colorazioni e tonalità tipiche della storia veronese e, con eliminazione dei rivestimenti plastici,

-coperture piane di autorimesse interrato che dovranno essere adeguatamente pavimentate o, nel caso di superfici ampie, finite a giardino.

ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI SIGNIFICATIVI

L'individuazione sulle tavole del P.I. di elementi puntuali o lineari significativi (quali portali, edicole votive, pozzi, fontane, meridiane, muri di brolo e di recinzione, ecc.) nonché di altri elementi significativi del paesaggio urbano e agrario (aie, percorsi coperti, ecc.), comporta l'obbligo della conservazione, della manutenzione o del ripristino, segnatamente in caso di intervento su edifici adiacenti e/o di pertinenza della medesima proprietà.

Art. 42 Zona "B" – Residenziale di completamento

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- ^ esistenza delle particolari opere di urbanizzazione;
- ^ densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq;
- ^ superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12.5 % della superficie fondiaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ residenziale;
- ^ per il piano terra è consentito anche l'artigianato non molesto compatibilmente con le strutture;
- ^ per il piano terra e piano primo è consentita anche l'attività terziarie in genere compatibilmente con le strutture.

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento diretto.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo:

- ^ nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- ^ tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- ^ gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/1968;
- ^ ampliamenti dell'edilizia esistente.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Gli allineamenti su fronte strada sono indicati dal Sindaco su parere della C.E.C..

TIPOLOGIA EDILIZIA

Edifici isolati, in linea a schiera.

Art. 43 Zona "C1" - Residenziale integrativa

Si tratta di parti di territorio parzialmente edificate in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- densità territoriale non inferiore a 0,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

Rientrano in tale categoria le aree con volumi prevalentemente residenziali al di fuori dei centri urbani non ascrivibili alle zone agricole.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ residenziale;
- ^ per il piano terra è consentito anche l'artigianato non molesto compatibilmente con le strutture e i gradi di tutela;
- ^ per il piano terra e piano primo è consentita anche l'attività terziarie in genere compatibilmente con le strutture e i gradi di tutela.

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento diretto nel rispetto della normativa e delle convenzioni vigenti.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi interventi compatibili con i parametri del Repertorio Normativo.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Edifici isolati, in linea a schiera.

Art. 44 Zona "C2" - Residenziale di espansione

Si tratta di parti di territorio non edificate o parzialmente edificate non definibili come zona C1, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ nuovi complessi insediativi residenziali;
- ^ artigianato non molesto e compatibile;
- ^ attività terziarie in genere e servizi senza superare il 25% della superficie lorda dell'intero edificio.

MODALITA' D'INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I..

Il P.U.A. deve considerare come indicazione le aree di servizio previste dal P.I. nel complesso delle dotazioni degli standard di norma per le aree interessate.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Edifici isolati, in linea a schiera.

Art. 45 Zona "D1a" - Industriale ed artigianale di completamento

Si tratta di zone già destinate ad attività produttive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ insediamenti produttivi industriali, artigianali, deposito e rimessa;
- ^ strutture di interesse collettivo delle zone;
- ^ residenza per titolari e custodi, una al massimo, per unità produttive (max mc. 500 per alloggio);
- ^ attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport.⁹

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento diretto nel rispetto della normativa e delle convenzioni vigenti

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo:

- ^ nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- ^ tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- ^ gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/1968;
- ^ ampliamenti dell'edilizia esistente;
- ^ per gli insediamenti artigianali, la superficie coperta produttiva non può essere inferiore a mq. 200;
- ^ per gli edifici residenziali e gli annessi di origine rurale la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con adeguamento alle altezze minime interne previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- ^ una tantum, un aumento volumetrico pari al 15% con un massimo di mc. 150 per edificio, per l'edilizia residenziale esistente.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Per quanto riguarda le aree a standard si rimanda all'art. 11 delle presenti NTO.

⁹ Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'allacciamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

E' comunque fatta salva l'edificazione esistente, legittimamente concessa, superiore ai parametri del Repertorio Normativo.

Art. 46 Zona "D1b" - Industriale ed artigianale di espansione

Si tratta di zone destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ insediamenti produttivi industriali e artigianali, commerciali a servizio delle singole aziende e di deposito;
- ^ strutture di interesse collettivo della zona;
- ^ residenza per titolari e custodi, una al massimo, per unità produttiva e commerciale (massimo mc. 500 per alloggio);
- ^ per gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende al 40% della superficie utile dell'intero complesso e dovranno essere recuperati i relativi standard necessari;
- ^ attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport.¹⁰

MODALITA' D'INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I..

Il P.U.A. deve considerare come indicazione le aree di servizio previste dal P.I. nel complesso delle dotazioni degli standard di norma per le aree interessate.

Lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al P.I..

Per quanto riguarda le aree a standard si rimanda all'art. 11 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Per gli insediamenti artigianali la superficie utile coperta produttiva non può essere inferiore a mq. 200.

Art. 47 Zona "D2a" - Commerciale di completamento

Si tratta di zone già destinate ad attività commerciali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ insediamenti commerciali, per la vendita, di deposito e rimessa;
- ^ strutture di interesse collettivo della zona;
- ^ residenza per titolari e custodi in numero di una, massimo, per unità produttive e commerciali (massimo mc. 500 per alloggio).
- ^ attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport.¹¹

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento diretto nel rispetto della normativa e delle convenzioni vigenti.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo:

- ^ nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- ^ tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;

¹⁰ Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

¹¹ Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

^ gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/1968;

^ ampliamenti dell'edilizia esistente;

^ per gli edifici residenziali la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con adeguamento alle altezze minime interne previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Per quanto riguarda le aree a standard si rimanda all'art. 11 delle presenti NTO.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'allacciamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

E' comunque fatta salva l'edificazione esistente, legittimamente concessa, superiore ai parametri del Repertorio Normativo.

Art. 48 Zona "D2b" - Attività Terziaria

Si tratta di zone destinate a nuovi insediamenti per attività terziarie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

^ insediamenti per attività terziarie: commerciali e direzionali, per mostre, esposizioni, alberghi, ristoranti e servizi complementari di interesse collettivo della zona;

^ residenza per titolari e custodi dell'attività commerciale/terziaria/alberghiera nel limite di mc. 500 per ogni ditta;

^ l'insediamento di attività commerciali è ammesso solo limitatamente ai piani terra degli edifici e per superfici utili non superiori a mq. 200 per unità commerciale;

^ attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport.¹²

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I..

Intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo:

^ nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;

^ gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/1968;

^ ristrutturazione e ampliamento dell'edilizia esistente.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Per quanto riguarda le aree a standard si rimanda all'art. 11 delle presenti NTO.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'allacciamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

E' comunque fatta salva l'edificazione esistente, legittimamente concessa, superiore ai parametri del Repertorio Normativo.

¹² Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

Art 49 Zona "D2c" - Commerciale ed artigianale di completamento

Si tratta di zone interessate da costruzioni commerciali e artigianali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- △ insediamenti commerciali;
- △ insediamenti produttivi artigianali;
- △ strutture di interesse collettivo delle zone;
- △ residenza per titolari e custodi, una al massimo, per unità commerciali o produttive (max mc. 500 per alloggio);
- △ attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport.¹³

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento diretto nel rispetto della normativa e delle convenzioni vigenti.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo:

- △ nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate;
- △ tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- △ gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/1968;
- △ ampliamenti dell'edilizia esistente;
- △ per gli edifici residenziali e gli annessi anche di origine rurale, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con adeguamento alle altezze minime interne previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- △ una tantum, un aumento volumetrico pari al 15% con un massimo di mc. 150 per edificio, per l'edilizia residenziale esistente.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Per quanto riguarda le aree a standard si rimanda all'art. 11 delle presenti NTO.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'allacciamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

E' comunque fatta salva l'edificazione esistente, legittimamente concessa, superiore ai parametri del Repertorio Normativo.

Art. 50 Zona "D4" - Area per attività consorzio agrario

Si tratta di zone destinate all'attività del Consorzio Agrario relativamente alle attività di raccolta, stoccaggio, commercializzazione di prodotti per l'agricoltura e la zootecnica adottata con DCC n. 12 del 07/03/2002 e approvata con DCC n.5 del 27/02/2003.

Le altre destinazioni d'uso ammesse sono:

- △ residenza per dirigenti o custodi dell'attività nel limite di mc. 500;

MODALITA' DI INTERVENTO

Intervento diretto nel rispetto della normativa.

¹³ Modifica introdotta con variante n. 9 al P.I.

Art. 51 Attività produttiva da bloccare e/o trasferire

Per gli edifici adibiti ad attività produttive da bloccare e/o da trasferire ed identificati con apposita grafia nelle tavole del Piano, indipendentemente dalla Z.T.O. in cui essi ricadono, sono ammessi esclusivamente il consolidamento statico e l'ordinaria manutenzione.

L'attuazione della normativa relativa alla Z.T.O. interessate anche in parte, da edifici adibiti ad attività da trasferire, ed identificati con apposita grafia, sono ammessi subordinatamente alla demolizione completa dell'esistente non compatibile.

Art. 52 Zone "F" - Servizi ed impianti di interesse comune

Le zone destinate ad ospitare servizi e attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

^ **"Fa" – Area per istruzione:** sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18.12.75 per l'attuazione dell'art.9 della Legge 5.8.75 n° 412;

^ **"Fb" – Area per attrezzature di interesse comune:** sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico diversi da quelli di cui alla precedente lettera a). Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.

Le zone classificate come Fb/99-8 e Fb/99-21, sono destinate alle aree cimiteriali esistenti. Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero. Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- ^ forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze
- ^ depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali
- ^ uffici per custodia, cappelle per preghiere
- ^ manufatti per la tumulazione
- ^ quant'altro consentito dalla legge.

^ **"Fc" – Area attrezzata a parco, gioco e sport:** sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, zone per attrezzature termali curative e sportive, chioschi per la vendita di bibite, giornali, ecc. In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc. Per la zona termale si rimanda ai successivi articoli.

^ **"Fd" – Area per parcheggi:** sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi anche a più livelli per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse all'interno di queste zone, potrà essere effettuata sia da soggetti pubblici che da soggetti privati. In tali zone sono ammessi solo edifici pubblici e di pubblico interesse.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, salva la facoltà del Comune di richiedere la redazione di P.U.A. allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale degli interventi.

Possono essere riservate all'utilizzazione di Enti e di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. Sulle aree a standard comunali (F/a, F/b, F/c, F/d) l'utilizzazione e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione.

Art. 53 Zona termale

Si tratta di zone per attrezzature termali, sportive e curative; per la lavorazione e la commercializzazione dell'acqua termale; per l'impiego del tempo libero, per attività di ristoro, e ricettiva-alberghiera; per servizi pubblici in genere.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ^ residenze stabili limitatamente alla custodia delle attrezzature;
- ^ attività termali, turistico-alberghiere, per attrezzature sportive, ecc., secondo la destinazione di zona

Nella zona termale gli interventi edilizi sono quelli previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 quando non specificamente indicati dalle tavole di Piano per gli edifici di maggior interesse.

Gli interventi edilizi sono quelli previsti dal P.I. e sono regolati da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n. 58 del 29/12/2003 e successive varianti.

L'attuazione delle costruzioni ed attrezzature previste dalla presente normativa per la zona termale di sviluppo e la loro gestione possono essere realizzate anche da privati secondo impegni convenzionati con il Comune.

La deliberazione comunale di approvazione del piano Attuativo dovrà richiamare gli impegni in ordine alla realizzazione delle costruzioni e delle opere, alla loro gestione e alle condizioni d'uso delle medesime.

Il Piano Particolareggiato, esteso alla totalità dell'area, dovrà prevedere:

- ^ una quota di nuove costruzioni, secondo le funzioni ammesse, entro il limite massimo di mc. 26.000 per un'altezza massima di m. 10;
- ^ l'uso pubblico delle aree scoperte non di pertinenza delle costruzioni;
- ^ la realizzazione di adeguati standard di parcheggio in rapporto all'entità delle costruzioni e alla loro destinazione, comunque non inferiore a quello previsto dal P.R.G. sulle tavole di progetto.

Art. 54 Zona "VP" - Verde privato

Si tratta di aree che per loro ubicazione hanno caratteristiche di protezione di visuali e/o di particolari colture o essenze arboree esistenti e/o di pregevoli sistemazioni a giardino o verde boschivo e sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le precipue caratteristiche.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe.

Concorrono invece nel caso della zona E limitrofe secondo la normativa delle sottozone meno vincolate.

In tali aree non è consentito abbattere piante viventi d'alto fusto senza autorizzazione comunale avuto il nulla osta di tutti gli Organismi Provinciali, Regionali e statali competenti qualora siano vincolate a sensi della Legislazione vigente.

Per l'edilizia esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione a sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 .

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 15% della cubatura in essere con un massimo di mc. 150 per edificio.

Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc., legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e a giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.