Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II PI
II FASE

Elaborato				Scala	NTO

Norme Tecniche Operative



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Stefano Zanchi

Istruttori tecnici
Arch. Dennis Galeazzi
Arch. Tanja Zuliani

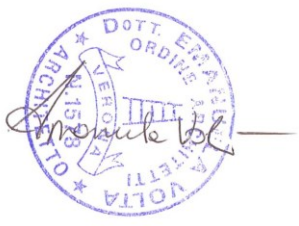
Progettista Incaricato
Arch. Emanuela Volta

Elaborazione grafica
Dott. Pian. Andrea Bertanzon

Collaboratore
Arch. Eliana Alberti

Comune di Isola Rizza
Sindaco Vittoria Calò

Progettista incaricata
Arch. Emanuela Volta



STUDIO DI URBANISTICA – ARCHITETTURA – VALUTAZIONI AMBIENTALI
Arch. Emanuela Volta
via belvedere 4d – 37064 Povegliano V.se Verona – Via leoncino 24 370121 Verona
Email: volta.emanuela@gmail.com – PEC e.volta@pec.it

Febbraio 2026

IN ROSSO = NORME INSERITE DA II PI II FASE 5

TITOLO 1 - FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME 6

ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE - PRC 6
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 6
ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI 7

TITOLO 2 - DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI 9

ART. 4 - APPLICAZIONE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI 9
Art. 4.1 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 8 di PI compresa 10
Art. 4.2 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 9 di PI 16
ART. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI 19

TITOLO 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE 21

ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI 21
ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 21
Art. 7.1 – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali 24
Art. 7.2 – Elaborati richiesti per i PUA 25
Art. 7.3 – Criteri di progettazione per i PUA (ex. Art. 46 RE) 26
Art. 7.4 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti 26
ART. 8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.) 27

TITOLO 4 - IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 28

ART. 9 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 28
Art. 9.1 – Nuovi insediamenti, relativamente a industria e artigianato 29
Art. 9.2 – Nuovi insediamenti, relativamente a commercio e direzionale 29
Art. 9.3 – Standard nelle ZTO A – Centro Storico 30
Art. 9.4 – Standard nelle zone di completamento 30
Art. 9.5 – Nuovi insediamenti relativamente al turismo 30
Art. 9.6 Edifici e locali di uso collettivo e relativi standard 30
ART. 10 - TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS 30
ART. 11 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARDS SECONDARI 31
ART. 12 – PARCHEGGI PRIVATI 31
ART. 13 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI 32

TITOLO 5 – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE 33

CAPO I - ZONIZZAZIONE 33

ART. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 33

CAPO II - ZONE A 35

ART. 15 – CENTRO STORICO 35
Art. 15.1 – Destinazioni d'uso 35
Art. 15.2 - Interventi edilizi ammessi zona A 36
Art. 15.3 – Gradi di protezione 37
Art. 15.4 – Ulteriori interventi edilizi ammessi 46
Art. 15.5 – Norme finali ZTO A 52

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI 54

ART. 16 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2) 54
Art. 16.1 – Destinazioni d'uso ammesse ZTO B – C1 – C2 54

Art. 16.2 – Interventi edilizi ammessi in zona B e C1 ... 56
Art. 16.3 – Modi di attuazione in zone B e C1 ... 56
Art. 16.4 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile ... 57
Art. 16.5 – Interventi edilizi ammessi in zona C2 ... 58
Art. 16.6 – Modi di attuazione in zone C2 ... 58
Art. 16.7 – Parametri Stereometrici ZTO B– C1 e C2 ... 59
Art. 16.8 – Distacco minimo tra edifici ZTO C1 e C2 ... 59
ART. 16.4BIS – INDICAZIONI PUNTUALI DERIVANTI DA VARIANTI PUNTUALI E DA ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO EX ART. 6 LTV N° 11/2004 ALL'INTERNO DI AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI ... 63
ART. 17 – ZONA BM MISTA RESIDENZIALE-PRODUTTIVA CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE ... 66
Art. 17.1 – Destinazioni d'uso zona Bm ... 66
Art. 17.2 – Interventi edilizi ammessi zona Bm ... 66
Art. 17.3 – Modi di attuazione zona Bm ... 66
ART. 18 - ZONE EDIFICABILI A BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ... 68
Art. 18.1 - soddisfacimento del fabbisogno abitativo di ordine familiare e non speculativo ... 68
Art. 18.2 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa ... 70
Art. 18.3 – Modi di attuazione ... 71
ART. 18BIS - AREE RICLASSIFICATE AI SENSI DELL'ART. 7 LRV N° 4/2015 – VARIANTI VERDI ... 72

CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ... 74

ART. 20 – ZONE D2 - ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE ... 76
Art. 20.1 – Destinazioni d'uso zona D2 ... 76
Art. 20.2 – Interventi edilizi ammessi zona D2 ... 76
Art. 20.3 – Modi di attuazione zona D2 ... 76
ART. 21 – ZONE D2/V - ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ... 78
Art. 21.1 – Destinazioni d'uso zona D2/V ... 78
Art. 21.2 – Modi di attuazione zona D2/V ... 78
Art. 21.3 – Criteri per l'inserimento di Attività Commerciali su area privata ... 78
Art. 21.4 – Autorimesse e parcheggi ... 79
ART. 22 – ZTO D3 - UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PATICOLARE ... 81
Art. 22.1 – Destinazioni d'uso zona D3 ... 81
Art. 22.2 – Interventi edilizi ammessi zona D3 ... 81
ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI ... 83
Art. 23.1 – Destinazioni d'uso zona D4 ... 83
Art. 23.2 – Interventi edilizi ammessi zona D4 – edifici esistenti ... 83
Art. 23.3 – Modi di attuazione zona D4 ... 83
ART. 24 – ZTO D5 – ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ INNOVATIVE E TRADIZIONALI ... 85
Art. 24.1 – Destinazioni d'uso zona D5 ... 85
Art. 24.2 – Interventi edilizi ammessi zona D5 ... 85
Art. 24.3 – Modi di attuazione zona D5 ... 85
ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA ... 87
Art. 25.1 – Destinazioni d'uso ... 87
Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi ... 87
ART. 25.BIS - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA OGGETTO DI ACCORDO ... 89

CAPO V - AMBITI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA ... 100

ART. 27 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLO SVILUPPO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE ... 100

CAPO VI - DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE ... 105

ART. 28 - LA ZONA AGRICOLA E ... 105
Art. 28.1 – Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola ... 105
Art. 28.2 – Destinazioni d'uso ammesse nella zona agricola ... 107

Art. 28.3 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole 107
Art. 28.4 – Interventi non residenziali nelle zone agricole 107
Art. 28.5 – Edificabilità residenziale 109
Art. 28.6 – Nuove strade e nuovi accessi 111
Art. 28.7 – Aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole 111
Art. 28.8 – Modesti manufatti removibili 111
ART. 29 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI 112
ART. 30 – STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE E FABBRICATI NON RESIDENZIALI 113
Art. 30.1 – Allevamenti aziendali (non intensivi) 114
Art. 30.2 – Annessi rustici 114
Art. 30.3 – Serre 115
ART. 31 – CORTI RURALI 115
Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ammesse 115
ART. 32 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO 116
Art. 32.1 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali 117
Art. 32.2 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola 117
Art. 32.3 – Limiti dimensionali al recupero dei fabbricati non funzionali al fondo 117
Art. 32.4 – Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo 118
Art. 32.5 – Recupero volumi all'interno di ambiti di edificazione diffusa e corti rurali 119
Art. 32.6 – Recupero volumi non funzionali in zona agricola 119
ART. 33 – ATTIVITA' AGRITURISTICHE 120

CAPO VII - ZONE F STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE 121

ART. 34 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI 121
ART. 35 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI 122
ART. 36 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME 123
ART. 37 – ATTREZZATURE E SERVIZI 125
Art. 37.1 – AREE PER L'ISTRUZIONE - F1 126
Art. 37.2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – F2 126
Art. 37.3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT – F3 126
Art. 37.4 – AREE PER PARCHEGGI – F4 128
Art. 37.5 – EX ZONA MILITARE 128
Art. 37.6 – ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICREATIVE, CULTURALI, SPORTIVE – F9 128
ART. 38 – PASSAGGI PEDONALI E PISTE CICLABILI 130

CAPO VIII – VINCOLI, TUTELE, FASCE DI RISPETTO 131

TITOLO 6 – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO 131

ART. 39 – FASCE DI RISPETTO STRADALE 131
Art. 39.1 – Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità 131
ART. 40 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE 132
ART. 41 – FASCE DI RISPETTO GASDOTTI 132
ART. 42 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO 133
ART. 43 – VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004 133
ART. 44 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE – IDROGRAFIA/FASCE DI RISPETTO 134
ART. 45 – CORSI D'ACQUA CONSORTILI 135
ART. 46 – FASCIA DI RISPETTO EX CAVE 136
ART. 47 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO 136
ART. 48 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE 137
ART. 49 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI 138
ART. 50 – VINCOLO MONUMENTALE D.LGS. 42/2004 – EDIFICI E AMBITI 139

ART. 50BIS – EDIFICI A VALORE MONUMENTALE, TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE 139
ART. 51 - COMPLESSI A VALORE TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI 140
Art. 51.1 – Destinazioni d'uso ammesse 140
Art. 51.2 – Modalità di intervento 140
ART. 52 – VILLE VENETE 141
ART. 53 – AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO 141
ART. 54 - RETE ECOLOGICA DA PATI 142

TITOLO 7 – PROGRAMMAZIONE, NORME E CRITERI GENERALI FINALI 143

ART. 55 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO 143
ART. 56 – PEREQUAZIONE 143
ART. 57 – CREDITO EDILIZIO 144
ART. 58 – OPERE INCONGRUE 145
ART. 58BIS – TUTELA DELLE ATTIVITA' AGRICOLE 146

TITOLO 8 – NORME TRANSITORIE E FINALI 147

ART. 59 – INDIVIDUAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA 147
ART. 60 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PI 147
ART. 61 - AMBITI DELLA PROGRAMMAZIONE DA PATI 147
ART. 62 – TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PI 147
ART. 63 – CONFERMA DELLE PREVISIONI DECADUTE AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. VENETO N. 11/2004 148

TITOLO 9 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI IN RAPPORTO ALLA VAS 149

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE CENTRO STORICO 150

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE ZONA AGRICOLA 155

CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI, MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI 158

MODELLI ALLEGATI 162

INDIVIDUAZIONE CORSI D'ACQUA CONSORTILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE 174

In rosso = norme inserite da II PI II Fase

TITOLO 1 - FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME

ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE - PRC

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in seguito definito PATI, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PATI mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente PI.
3. Per quanto non espressamente indicato nel PI si rimanda al PATI.
4. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della L.R.V. n° 11/04 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
5. Il PRC si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle norme del PATI approvato e alle presenti norme e secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PATI e del PI.
6. Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.
7. Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della L.R.V. n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

   - T 1.1 - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
   - T 1.2 - Carta della zonizzazione - SUD scala 1:5000
   - Relazione programmatica
   - Norme Tecniche Operative
   - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alle NTO
   - Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10.000
   - Registro dei crediti edilizi
   - Registro Accordi pubblico/Privato ai sensi art. 6 LRV n° 11/2004
   - Asseverazione non necessità di valutazione di Compatibilità idraulica

   <u>ALLEGATI ALLE NTO – MODELLI DOCUMENTAZIONE</u>

   - Modello Edif_Diff - Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa

- Modello Non Funzionali – Scheda di analisi per la schedatura dei fabbricati non più funzionali al fondo

- DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del PRG, per le parti compatibili con il PATI:

- Tav. n° 13.4.a.39 – PRG del Centro Storico – Gradi di Protezione
- Tav. n° 13.4.c.41 – PRG del Centro Storico – Suddivisione in aree progetto unitario (Variante Generale 1995)
- Tav. n° 13.5.42 – Edifici di cui all'Art. 10 LR n° 24/85 – Suddivisione in aree di progetto unitario (Variante Generale 1995)
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87
- Tavola di P.R.G. n° 44 specifica per la zona mista residenziale-produttiva con regolamentazione particolare

ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI

1. Il PI, congiuntamente al PATI, sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.
2. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti presenti sulle tavole del PATI e non compresi nelle tavole di PI sono confermati.
3. Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune.
4. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e s.m.i. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare; negli interventi edilizi devono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il Regolamento Edilizio vigente per le parti compatibili con le presenti NTO.
5. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme e il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.
6. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio per le parti compatibili con il PATI e le vigenti leggi statali e regionali.
7. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
8. Ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i. il giorno di decorrenza della validità del PUA è coincidente con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga massima quinquennale per la parte rimasta inattuata. Trascorsi i cinque anni di validità del PI le aree assumono indici e parametri delle zone di appartenenza.
9. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
10. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.

11. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno sia ai fini dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
12. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
13. Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
14. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
15. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati precedentemente all'approvazione del PI e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
16. I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi.
17. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.
18. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004 e s.m.i., decorsi cinque anni all'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 LR n.11/2004 e s.m.i.
19. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, con variante al PI stesso, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PATI.
20. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate ai sensi di quanto espresso nel comma precedente, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LRV n.11/2004.
21. Gli interventi di tipo "d" art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 e s.m.i., consentiti per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati di cui all'art.33 comma 3 LRV n° 11/2004, devono intendersi relativi alla destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ed in atto.
22. In riferimento ai criteri di perequazione di cui all'art. 56 delle NTO, si fa riferimento alla DCC n° 8 del 10/04/2013, avente per oggetto:"Piano degli Interventi. Perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR n° 11/2004 e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004. Approvazione documenti e procedura". Tale provvedimento potrà essere successivamente aggiornato dal DCC e potrà essere applicato senza che questo costituisca variante al PI.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

ART. 4 - APPLICAZIONE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
  - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. di Roverchiara approvato in relativo Allegato A;
  - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
  - il nuovo REC di Isola Rizza, redatto ai sensi dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché della DGRV n.1896/2017 e della DGRV 669/2018, è stato approvato con D.C.C. n. 20 del 28.10.2020;
  - la Variante n. 9 di PI si adegua al nuovo R.E.C. di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima - Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Isola Rizza;

si norma che:

a) in tutte le zone e interventi in genere previsti dal PI fino alla Variante n. **8** compresa, continuano ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dalle NT di PI fino alla Variante n**. 8** e riportate all'art. 4.1 che segue;

b) per tutti i nuovi interventi previsti dalla Variante n. **9** di PI compresa in poi, diversi da quelli di cui al punto sopra, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Isola Rizza e riportate, per comodità di lettura, all'art. 4.2 che segue.

In caso di:

c) decadenza delle zone di espansione ai sensi dell'art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i., ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi

incidenza sulle previsioni dimensionali normate dalle NTO di PI fino alla Variante n. **8** compresa e riportate all'art. 4.1 che segue;

d) decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, e in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Isola Rizza e riportate all'art. 4.2 che segue.

Art. 4.1 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 8 di PI compresa

Si riportano qui di seguito le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del PI fino alla Var. **8** di PI compresa, applicabili esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. **a)** e **c)** del precedente **art. 4** (nel qual caso diverse da quelle di cui all'allegato A del REC di Isola Rizza).

Per definizioni non specificatamente disciplinate, si rimanda alle definizioni di cui all'allegato A del REC.

Definizioni urbanistiche

a) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si calcola la densità territoriale, s'intende un'area non inferiore alla superficie, minima d'intervento di cui al punto e), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità principale di PI.

b) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si calcola la densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura) s'intende quella parte dell'area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale, St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quanto richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti non inferiori alla superficie minima di intervento edilizio.

c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Che comprende le aree destinate a:

- strade;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario.

d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

A norma della L.R.V. n° 11/2004 e smi

e) Superficie minima d'intervento urbanistico

Definisce per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento con uno strumento urbanistico attuativo - di iniziativa pubblica, privata o mista - da attuare in modo unitario.
Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

f) Superficie minima di intervento edilizio

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi edilizi.

g) Rapporto di copertura

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. È il rapporto numerico (in %) tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

h) Densità edilizia territoriale

Esprime il volume massimo in mc edificabile per ogni ha di superficie territoriale St (mc/ha).

i) Densità edilizia fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc edificabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

l) Densità di popolazione territoriale

E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento.

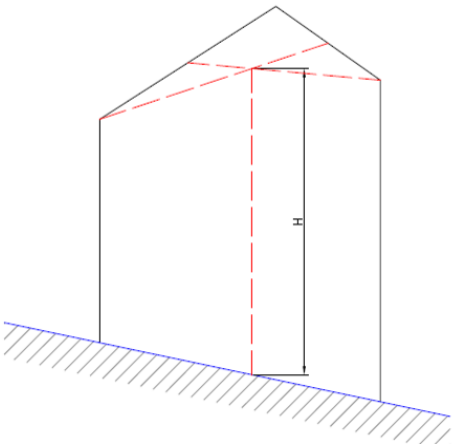
m) Densità di popolazione fondiaria

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

<u>Definizioni edilizie</u>

I° - Altezza dell'edificio:
si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quello del terreno sistemato), sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera all'altezza media della struttura di copertura, misurata all'intradosso.
Nel caso di solai realizzati con travi in legno e/o acciaio con interasse delle travi maggiore o uguale a 80 cm, l'intradosso è misurato sotto assito, mentre nel caso di travi con interasse inferiore a 80 cm è misurato sottotrave.
Sulle vie o sui terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.
Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.
Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.
Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, su terreni pendenti, l'altezza si misura come da schema grafico sotto riportato:



II° - Area coperta:

è la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi aggettanti, i porticati, le tettoie e le verande.
Sono esclusi dal computo dell'area coperta:
- le parti edificate fuori terra anche se dotate di copertura con estradosso ad una quota minore di m 1,00 dal terreno. Tali parti dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà e a 3 metri da altri fabbricati, ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile.
- i balconi con o senza sostegni; le gronde e le scale aperte, se hanno sporgenza non superiore a m 1,50 (gli sbalzi di entità superiore a m 1,50 concorreranno solo per l'eccedenza):
- le pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq di superficie;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie;
- le concimaie;
- i piani caricatori in zona industriale o mista.
- i pergolati e i gazebi aperti o coperti con coperture mobili con tende retrattili o piante rampicanti (rimane salva l'applicazione delle norme del P.I. in materia di distanza tra fabbricati e da confini);
- le casette prefabbricate in legno da giardino, fino a 8 mq;
- i vani tecnici per impianti;

III° - Area edificabile:

è la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto:

- le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse.
- le porzioni la cui edificabilità è stata già sfruttata.

Si possono invece eventualmente considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie) risulti da convenzione trascritta.
E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".
Vengono altresì considerate nella superficie utile per il calcolo della densità edilizia fondiaria, le fasce di rispetto stradale, considerando un indice di edificabilità pari a quello del terreno adiacente.

IV° - Volume edificabile:

è il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.
Il volume edificabile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzate sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici od attività produttive;
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

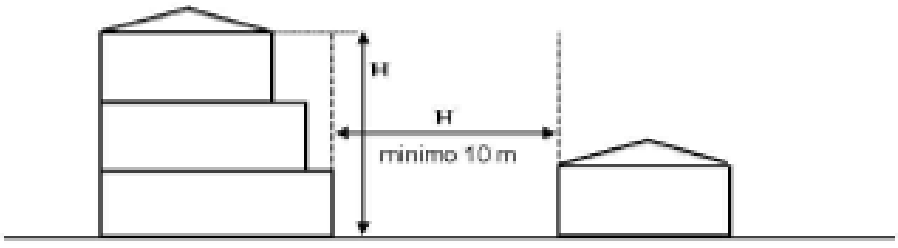
Non vengono pertanto computati:
- i volumi degli interrati se adibiti a garage e cantina.
- i volumi tecnici di cui alla definizione n. 31 dell'allegato A del REC.
- le parti edificate fuori terra, anche se dotate di copertura con estradosso a una quota minore di metri 1,00 dal terreno. Tali parti dovranno essere posizionate a non meno di metri 1,50 dal confine di proprietà e a 3 metri da altri fabbricati, ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile.
- le scale aperte, se hanno sporgenza non superiore a m 1,50 (gli sbalzi di entità superiore a m 1,50 concorreranno solo per l'eccedenza);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq di superficie, con sbalzo non superiore a 1,50 m;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza e aggetto, quando imposte da norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- le piscine e le vasche all'aperto, solo in caso di manufatti amovibili;
- i pergolati e i gazebi aperti o coperti con coperture mobili con tende retrattili o piante rampicanti (rimane salva l'applicazione delle norme del P.I. in materia di distanza tra fabbricati e da confini);
- le casette prefabbricate in legno da giardino di cui all'art. 96 del REC;
- i vani tecnici per impianti di cui alla definizione n. 31 dell'allegato A del REC.

Nel caso di solai realizzati con travi in legno e/o acciaio con interasse delle travi maggiore o uguale ad 80 cm l'intradosso è misurato sotto assito, mentre nel caso di travi con interasse inferiore a 80 cm è misurato sotto trave.
I portici di uso privato non vengono conteggiati come volume edificabile se costituiti da minimo tre lati aperti.

Si calcola dal piano di spiccato, all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato, glia avancorpi ed i bow-window.
Nella determinazione del piano di spiccato si considera la quota di caposaldo, che è la quota stradale (quota media nel caso di strada in pendenza) ad eccezione dei seguenti casi:
- di sede stradale più alta di m 1 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la media delle due quote;
- di fabbricato ad una distanza superiore a m 20 dal ciglio stradale, la quale diviene allora quota di campagna (o quota media di campagna nel caso di terreni in pendenza)
- di sede stradale più bassa di m 0,50 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la quota media del terreno.

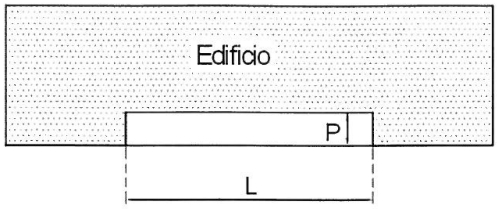
V° - Misura della distanza:

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano.
Sono esclusi, ai fini della determinazione delle distanze, le gradinate o scale aperte, cornicioni di gronda, balconi con o senza sostegni e le pensiline, sempreché il relativo aggetto non superi m 1.50 (gli sbalzi di entità superiore a m 1.50 concorreranno solo per l'eccedenza), mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza (bow-window), qualunque ne sia l'oggetto.
- Distanza dalle strade:
si misura dal punto, dell'edificio, più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi gli aggetti come da comma precedente, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.
- Distanza dai confini:
si misura dal punto, dell'edificio, più vicino al confine stesso.
Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite previo consenso del vicino, mediante atto registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra fabbricati stabilito per ciascuna Zona Omogenea.
- Distanza tra fabbricati:
È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti.
Salvo quanto previsto al comma successivo, o diverse prescrizioni delle N.T.O. del P.R.C., tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco (misurato in proiezione) non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato più alto con un minimo di 10 m.



Distanza con piani rientranti

Sono considerate rientranze e non sono pertanto non soggette al rispetto della norma delle distanze tra pareti di fabbricati, le rientranze che rispettano il rapporto P/L < 1/3, come da schema grafico sotto riportato:



P = profondità della rientranza dell'edificio

L = larghezza della rientranza dell'edificio

Per P/L < 1/3 il distacco tra corpi non viene computato

Art. 4.2 Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 9 di PI

Si riportano qui di seguito le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Isola Rizza, applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. **b)** e **d)** del precedente art. **4**.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		(indice di permeabilità fondiaria).	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21 -Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29 -Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	

ART. 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Applicazione degli indici urbanistici-edilizi

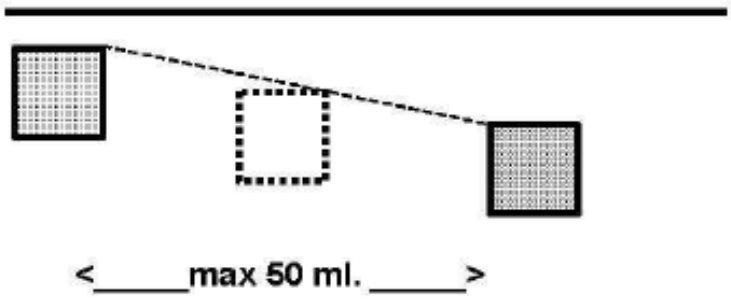
- Le densità territoriali si applicano negli strumenti urbanistici attuativi, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.
- Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale, artigianale-industriale e commerciale.
- La densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nella realizzazione di strumenti urbanistici attuativi approvati, sia nel caso di intervento diretto (in zone cioè che non richiedono l'intervento di strumenti urbanistici attuativi).
- Questi indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici edificabili su ciascun lotto.
- Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto, al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

2. Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione:

I° Allineamenti, arretramenti e rettifiche:

gli allineamenti degli edifici verso le strade, sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal confine stradale valutato alla stregua di un confine di proprietà; in ogni caso gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti, dovranno essere uniformi per tutto lo stesso lato dell'isolato, in caso di continuità di fabbricati.

In caso di fabbricati situati a distanze diverse dal confine stradale, per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine come di seguito schematizzato:



Le prescrizioni indicate nelle norme tecniche sono pertanto tassative e vincolanti, salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti.
In ogni caso le facciate arretrate, devono essere parallele alla strada, od adottare l'andamento che l'Amministrazione Comunale ritenesse di imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.
In sede di rilascio di titolo abilitativo edilizia per costruzione, ricostruzione, notevole trasformazione di edifici, il Responsabile del servizio Tecnico può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

II° Fabbricati accessori:

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili, che sono destinati al servizio di un fabbricato principale residenziale, produttivo, commerciale, ecc.
Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente ad un fabbricato principale, od a servizio di un fabbricato esistente.
Tali costruzioni devono essere armonicamente intonate all'edificio principale e devono rispettare le presenti norme.

III° - Opere pertinenziali
Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare agli artt. 96 e 97.

IV° - Volumi tecnici
Si rimanda alla definizione n. 31 dell'Allegato A del REC.

TITOLO 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. L'attuazione del PI ha luogo mediante strumenti di attuazione pubblici e privati, interventi indiretti (PUA) e di interventi edilizi diretti (IED), secondo la L.R.V. n° 11/2004:
   a) piani urbanistici attuativi;
   b) interventi edilizi diretti;
   c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
   d) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).
2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni del PI, nonché le norme legislative che regolano la loro attuazione.
3. Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004.
4. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art. 18 comma 8 della L.R.V. n°.11/2004.
5. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche (anche esternamente all'ambito di intervento), è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.

ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LRV ° 11/2004.
2. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata si attua con accordi pubblico – privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, ovvero anche con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
3. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
4. I PUA possono essere prescritti in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento, nonché agli ambiti di trasformazione.
5. I PUA comprendono:

   - <u>I seguenti Piani di iniziativa pubblica:</u>
     a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
     b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.d.R.pu)
     c) il Piano Particolareggiato (P.P.)

d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

- I seguenti piani di iniziativa privata:
  e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
  f) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.d.R.)
  g) il Piano di recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu)

6. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
7. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
8. Resta salva la possibilità di apportare varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
9. Negli ambiti con strumenti Urbanistici Attuativi approvati in attuazione del PRG previgente, fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti NTO, sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, gli interventi di:
   a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
   b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
   c) demolizione e demolizione–ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale;
   d) ampliamento degli edifici residenziali, esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme e dalla strumentazione legislativa vigente.
10. Gli edifici privati ricadenti in zone destinate a uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici, fino all'eventuale approvazione di progetti di interesse pubblico o di opere pubbliche. Si faccia riferimento all'eventuale utilizzo degli strumenti del credito edilizio o della compensazione urbanistica ai sensi della normativa vigente in materia.
11. La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata solo con provvedimento del Consiglio Comunale.
12. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i reali confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10% purché nel rispetto del PATI e della capacità insediativa e della dotazione dei servizi stabilite dal PI.
13. E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
    a) la densità massima territoriale o fondiaria;

b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c) l'altezza massima degli edifici;
d) la lunghezza massima delle fronti.

14. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al PI, mentre modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi precedenti costituiscono Variante al PI.
15. Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LRV n° 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informatori del PUA, ai seguenti fini:
    - per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
    - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti.
16. Costituiscono generalmente variante allo strumento urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:
    a) la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
    b) la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
    c) la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
    d) la modifica del limite di inviluppo edilizio;
    e) le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
        - che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
        - che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
        - la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.
17. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere funzionali, e tra gli elaboratori del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI, che dimostri per le zone di espansione la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato, che va integrato con una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PATI nel caso il PI non includa tutta l'area posta in trasformazione dallo strumento strutturale, non è comunque vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.
18. La descrizione degli edifici da costruire dovrà specificare la destinazione d'uso, volume e superficie coperta massimi, dimensioni, nonché le caratteristiche formali, quali tipi di coperture, materiali e colori per esterni, altezza e tipo della recinzione, che concorrono a dare il necessario carattere di unitarietà e di corretta ambientazione alla lottizzazione.
19. Il progetto del PUA, eseguito da un tecnico abilitato, deve contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che verrà ad assumere l'intervento e quelli necessari a chiarire le caratteristiche, e quindi i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli allacciamenti.
20. Per i PUA d'iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un

valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "*Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori*" e successive modificazioni.

21. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alle NTO del PI devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale.

22. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.

23. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alla caratteristiche di insediamento produttivo e nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche.

24. Per l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
25. All'interno delle aree già assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo valgono le disposizioni da esso stabilite nell'arco dei dieci anni di validità del Piano stesso.
26. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
27. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
28. Ai sensi dell'Art. 20, c. 8 della LRV n° 11/2004, il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
29. Ai sensi dell'Art. 20, c. 9 della LRV n° 11/2004, il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
30. Ai sensi dell'Art. 20, c. 10 e 11 della LRV n° 11/2004, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

Art. 7.1 – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali

1. Ai sensi dell'Art. 18 bis della LRV n° 11/04 sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7.2 – Elaborati richiesti per i PUA

1. In funzione degli specifici contenuti, alla domanda di titolo autorizzativo deve essere allegata in duplice copia cartacea e n° 1 copia su supporto informatico la documentazione di seguito elencata, ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004 :

   a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
   b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
   c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
   d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
   e) i vincoli gravanti sull'area;
   f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
   g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
   h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
   i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
   j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
   k) le norme di attuazione;
   l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
   m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
   n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
   o) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
   p) documentazione integrativa se richiesta dal Responsabile dell'Area tecnica.
   q) Valutazione di Compatibilità Idraulica.
   r) Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

2. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21 della L.R.V. n° 11/2004.
3. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.
4. In caso di varianti al progetto alla domanda di variante deve essere allegata (nel numero necessario al reperimento dei Pareri richiesti) la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Art. 7.3 – Criteri di progettazione per i PUA (ex. Art. 46 RE)

1. I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:
   - una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI;
   - una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
   - gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere.
   - Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.
2. Inoltre le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata deve essere minimo di m 6,00, oltre alle banchine o ai marciapiedi e questi ultimi devono avere una larghezza minima di m 1,50.
3. In ogni caso nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e /o commerciali la larghezza minima della carreggiata deve essere di m 9,00.
4. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza dove essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
5. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di larghezza non inferiore a m 2,50 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
6. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
7. I passaggi pedonali devono avere una larghezza **non inferiore a m 2,50**; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi veicolo.
8. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione del PUA, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI.
9. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo e posizionare al loro interno giostrine per i bambini.
10. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella Convenzione di cui agli articoli precedenti delle presenti NTO.
11. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 7.4 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti

1. Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo che dovrà integrare gli elaborati già richiesti per i PUA con i seguenti elaborati tecnici:
   a) tavole dello stato di fatto, in scala 1:200, da cui risultino tutte le eventuali indicazioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e tutte le superfetazioni esistenti; la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;

b) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti dalla normativa vigente per singoli edifici o per complessi edilizi, con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare;
c) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;

2. I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata, e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente articolato.

ART. 8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non siano prescritti un intervento urbanistico preventivo, un Piano urbanistico Attuativo o la redazione di un piano di comparto, è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto può essere libero, subordinato a DIA (o SCIA) o a permesso di costruire nel rispetto della legislazione vigente.
3. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

TITOLO 4 - IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 9 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Ai sensi dell'"Art. 32 – Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi" della L.R.V. n° 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. *stralciato*
3. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.
4. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.
5. Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard secondario non siano reperibili, o lo siano parzialmente, e comunque non siano state individuate dallo strumento urbanistico vigente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. n.11/2004.
6. La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
7. Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo pur prevedendo una ripartizione numerica indicativa tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, fatta salva la possibilità di 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.
8. I PUA con destinazione residenziale, 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 pari a mq 30 per abitante teorico, di cui:

PUA con destinazione residenziale	Verde primario (mq/ab)	Parcheggio primario (mq/ab)	Parcheggio secondario (mq/ab)	Interesse Comune (mq/ab)	Istruzione (mq/ab)	Verde secondario (mq/ab)
Totale dotazione minima 30 mq/ab	4	6	5	5	5	5

9. Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno inoltre essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui al precedente comma, spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di 3 mq/ab da

insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.

10. *stralciato*
11. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari e tra le diverse categorie di secondari può comunque essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in sede di definizione del PUA in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
12. Nelle zone A, B e C, in caso di PUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario. Qualora l'intervento non preveda la possibilità di reperire l'area necessaria a parcheggio o la sua realizzazione contrasti con la destinazione e la peculiarità dell'area di intervento, la quota di parcheggio può essere realizzata in altra area limitrofa, purché non in zona agricola, a condizione che sia fatto uno studio che dimostri la funzionalità del parcheggio all'area di intervento.
13. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie con strutture multipiano e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici su cui essi competono.
14. Per parcheggio effettivo s'intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli e lo stretto spazio necessario alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione, aiuole spartitraffico e spazi deposito carrelli.

Art. 9.1 – Nuovi insediamenti, relativamente a industria e artigianato

1. Sono da prevedere i seguenti standard primari:
   10% della superficie territoriale, di cui a parcheggio non meno dell'60%
2. Sono da prevedere i seguenti standard secondari
   10% della superficie territoriale

Art. 9.2 – Nuovi insediamenti, relativamente a commercio e direzionale

1. Sono da prevedere mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
3. Per l'insediamento dl medie strutture di vendita i limiti di cui sopra indicati vanno modificati come segue:
   - area libera: non inferiore 1.80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
4. Per l'insediamento di grandi strutture di vendita i limiti indicati vanno modificati come segue:
   - area libera: non inferiore a 2.50 mq/mq della superficie di vendita, di cui aree destinate a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale, inoltre, i percorsi veicolari e le aree a parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente ad esercizi del settore commerciale. Si faccia riferimento a quanto previsto dalla L.R.V. n°50/2012 e s.m.i.
5. Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono

essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Art. 9.3 – Standard nelle ZTO A – Centro Storico

1. Nelle Zona di Centro storico "A" 0.4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di cui 0.2 mq/mq a parcheggio eventualmente monetizzabili. La monetizzazione sarà utilizzata per la realizzazione dei parcheggi previsti ai sensi della L.RV. n° 37/99 e s.m.i.

Art. 9.4 – Standard nelle zone di completamento

1. Nelle zone di completamento (B,C1,D1) 0.8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento di cui 0.4 mq/mq a parcheggio (50%) eventualmente monetizzabili.

Art. 9.5 – Nuovi insediamenti relativamente al turismo

1. Sono da prevedere mq 15 ogni 100 mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Art. 9.6 Edifici e locali di uso collettivo e relativi standard

1. Le norme di abitabilità per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività artigianale e/o industriale e da altre simili attività, con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 29.07.1987 n. 38 e successive modifiche e integrazioni.
2. Per gli eventuali aspetti non ricompresi in detta Circolare, si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.
3. In riferimento agli standards urbanistici delle attività di interesse comune sopra elencate, comprese quelle culturali di carattere religioso e/o di culto, dovrà essere prevista la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette strutture sia pubbliche che private, o di solo uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.
4. In particolare gli standard urbanistici dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra l'Amministrazione Comunale e l'avente titolo; questo al fine di regolare i rapporti con l'Ente Pubblico.
5. Tale norma vale sia per gli edifici da costruire ex - novo, sia per gli edifici esistenti, laddove sia prevista la ristrutturazione con cambio d'uso o il solo cambio d'uso senza opere.

ART. 10 - TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

1. Gli eventuali perimetri degli standards posti dal PI all'interno di zone soggette a strumento attuativo possono essere traslati, sempre comunque all'interno dell'area di intervento, per motivate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica.

2. La traslazione può avvenire solo nell'approvazione dello strumento attuativo.
3. Quando il perimetro della zona interessata dal PUA comprende aree a standard/servizi e/o la viabilità di PI, è da intendersi che queste potranno essere progettate in una diversa collocazione e/o sagomatura rispetto alle indicazioni riportate sul PI, per una migliore gestione funzionale degli spazi.

ART. 11 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARDS SECONDARI

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate:
   a) all'interno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo:
   b) nell'ambito delle zone indicate dal P.R.G. con destinazione a servizi (Zone F) da realizzare e conferite al Comune a totali spese dei lottizzanti;
   c) da monetizzare.
2. A tal fine il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio dei titoli autorizzativi.
3. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
4. 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.
5. Ai sensi dell'art. 32 della LRV n° 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 12 – PARCHEGGI PRIVATI

1. Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggio In ragione di almeno 1 mq. ogni 10 mc di costruzione, oppure assicurando alle residenze almeno un posto macchina per alloggio.
2. Tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.
3. Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio in adeguamento agli standard previsti.
4. Il 100% delle aree destinate a parcheggio approvato nei progetti edilizi depositato in Comune non potrà essere modificato fino a nuova richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'immobile. E' facoltà dell'UTC effettuare controlli a campione su rispetto del presente comma.
5. Da tali aree potranno essere detratte le eventuali aree a standards cedute o vincolate ad uso pubblico nell'attuazione di piani urbanistici attuativi interessanti anche l'area in cui ricade l'intervento.
6. La detrazione dovrà avvenire in misura proporzionale alla superficie fondiaria di riferimento rispetto all'intera superficie del piano attuativo.

7. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali e direzionali ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio di titolo autorizzativo secondo le procedure di cui alla LRV n. 11/2004 e s.m.i.

ART. 13 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere consentita la compensazione dei volumi, ossia una diversa densità edilizia sui vari lotti costituenti la superficie fondiaria complessiva, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
    a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
    b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
    c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
    d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a m 10,00;
    e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

TITOLO 5 – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

ART. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla LR 61/85 e dalla LR 24/85 e s.m.i., in conformità a quanto contenuto nel PRG e a seguito della revisione puntuale degli ambiti individuati dal PATI.
2. Nel caso di presenza di allevamenti zootecnici o opere incongrue da trasferire, le previsioni delle nuove zonizzazioni di tipo A-B-C-F potranno comunque essere attuate soltanto dopo che sia già stato effettuato il trasferimento previsto.
3. Il PI suddivide il territorio in:

Zone A - Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il PI tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.

Zone B - Zone totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% della superficie fondiaria della zona e nella quale la densità territoriale sia superiore a 1.5 mc/mq. Per tali zone il PI ha come obiettivo la riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per tali zone il PI è indirizzato alla riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente.
Sono previste le seguenti ZTO di completamento:

B - Z.T.O. residenziale di completamento;
Bm - Z.T.O. mista residenziale - produttiva con regolamentazione particolare

Zone C - Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:
Sono previste le seguenti ZTO C:

C1 - sottozone parzialmente occupate da edilizia esistente
C2 - sottozone in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale: zone edificabili con basso indice

Zone D - Zone destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali o direzionali. Si distinguono le seguenti sottozone:

D1 - Z.T.O. artigianale, industriale e commerciale di completamento;
D2 - Z.T.O. artigianale, industriale e commerciale di espansione;
D2/V – ZTO artigianale, industriale e commerciale di espansione;
D3 - Unità produttive esistenti con regolamentazione particolare.
D4 – ZTO agroindustriale
D5 - ZTO Artigianale – Industriale - Commerciale di espansione per attività innovative e tradizionali

Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva

Zone E - Zone destinate ad usi agricoli.
Per tali zone il PI regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

Zone F - Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

Si distinguono le seguenti sottozone:
F1 - Aree per l'istruzione;
F2 - Aree per attrezzature di interesse comune;
F3 - Aree per attrezzature a parco, gioco e sport;
F4 - Aree di parcheggio;
F6 – Ex Zona militare;
F9 – Zone Per attrezzature turistico ricreative, culturali, sportive.

CAPO II - ZONE A

ART. 15 – CENTRO STORICO

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia-servizi-viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d' uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d' arte, di storia, di cultura, per mezzo di schede d' analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d' uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di titoli autorizzativi.
5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d' analisi facenti parte del progetto di Piano.

Art. 15.1 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse in quest'ambito sono:
   - residenza;
   - commercio al dettaglio;
   - uffici pubblici e privati;
   - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 150 per unità locale;
   - attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che:
     a) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
     b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza;
     c) le attività non si insedino in fabbricati a cui sono attributi gradi di protezione 1, 2 3;
   - alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
   - banche;
   - sedi di enti, associazioni, ecc.;
   - cinema, teatri e altri luoghi di svago.
2. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
3. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" (calzolaio, parrucchiere, riparatore radio/TV, ecc).

4. Per ciò che concerne gli edifici di valore architettonico, storico o ambientale, oggetto di apposita individuazione tramite schede B, si richiamano, ad integrazione delle presenti norme, le disposizioni riportate nelle relative schede.

Art. 15.2 - Interventi edilizi ammessi zona A

1. Fino all'approvazione del Piano é ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
   a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
   b) *interventi di manutenzione straordinaria;*
   c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
2. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
3. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
4. Si precisa che, con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
5. I progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
6. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Per gli edifici classificati con i gradi 6 e 10 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
8. Per gli edifici classificati con il grado 7 é ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria é ammessa quella straordinaria.
9. Per gli edifici classificati con il grado 8 non é ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

10. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione.
11. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.
12. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
    1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
    2) per gli edifici con grado di protezione 7-9-10 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
13. Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata per intervento unitario e assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.
14. Il rilascio del titolo autorizzativo in attuazione delle previsioni di P.R.G. per le zone perimetrate, di cui al comma precedente é subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree, con le relative opere, previste dal P.R.G. all'interno del perimetro stesso.

Art. 15.3 – Gradi di protezione

1. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, é stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

grado **1** - Restauro filologico;
grado **2** - Risanamento conservativo;
grado **3** - Restauro propositivo;
grado **4** - Ristrutturazione parziale tipo "A";
grado **5** - Ristrutturazione parziale tipo "B";
grado **6** - Ristrutturazione globale;
grado **7** - Demolizione e ricostruzione;
grado **8** - Demolizione senza ricostruzione;
grado **9** - Ristrutturazione urbanistica;
grado **10** - Adeguamento ambientale;

- grado di protezione 1:

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

- grado di protezione 2:

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;

- grado di protezione 3:

Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;

- grado di protezione 4:

Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;

- grado di protezione 5:

Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;

- grado di protezione 6:

Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;

- grado di protezione 7:

Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in se compatibile col tessuto circostante

- grado di protezione 8:

Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;

- grado di protezione 9:

Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

- grado di protezione 10:

Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative per i quali si propone il mantenimento.
In relazione al grado di protezione di ciascun edifico schedato è possibile procedere con i seguenti interventi:

01) RESTAURO FILOLOGICO

(per gli edifici con grado di protezione 1)

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza alle Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
4. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme

attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

5. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo e architettonica.
6. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 o successivamente a tale data in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
7. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
8. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

02) RISANAMENTO CONSERVATIVO

(per gli edifici con grado di protezione 2).

1. Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
2. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
   a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);
   b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
   c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
   d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
   e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
   f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
   g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel

rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

03) RESTAURO PROPOSITIVO

(per gli edifici con grado di protezione 3)

1. Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali é ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna.
2. E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
3. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
4. In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a,b,d,f,h,i,l,m,n,o,p,q; dovranno, invece, rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:
   c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
   e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; é consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio é possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un' organizzazione adeguata delle accessibilità. E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

5. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d' ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
6. E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

04) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

(per gli edifici con grado di protezione 4)

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. L'intervento é finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.
3. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
   a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
   b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
   c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
   d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
   e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
   f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della

struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti.
h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;
l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili.
n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2.40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

05) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"
(per gli edifici con grado di protezione 5)

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali é prevista la possibilità di variazione della destinazione d' uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.).
2. In generale l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4 definite ai punti b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o; dovranno, invece, rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:
   a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva della facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento.
3. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa.
4. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
5. E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
   p) é possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;

q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

06) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

(edifici con grado di protezione 6)

1. Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente; non é ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'intervento é finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d' insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).
3. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
4. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali , ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
5. E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
6. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

   a) **muri esterni**: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
   b) **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; é fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ce;
   c) **dimensioni aperture**: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
   d) **serramenti e infissi esterni**: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.
      Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.
      E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;

e) **opere in ferro**: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
f) **pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
g) **stipiti di porte e finestre**: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
h) **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
i) **comignoli:** non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

7. Per tutti gli edifici ai quali é stato assegnato il presente grado di protezione é ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

07) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
(edifici con grado di protezione 7)

1. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto urbano in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
2. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
3. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.
4. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime o gli ingombri definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

08) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
(edifici con grado di protezione 8)

1. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie é intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico sanitario.

2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, é condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

09) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
(edifici con grado di protezione 9)

1. Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali é prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.
2. L'intervento é finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
3. Tutti i volumi soggetti a grado di protezione 9 possono essere recuperati con intervento diretto quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G. relative al Centro Storico, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
4. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.R.G. é sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento indicata nel Piano.
5. Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 9 quelli consentiti nell'ambito indicato, un' ipotesi di intervento complessivo mirante a recuperare la totalità dei volumi va condotta attraverso uno strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal Piano.
6. In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 9 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 e 7, che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Attuativo o di Recupero.

10) ADEGUAMENTO AMBIENTALE
(edifici con grado di protezione 10)

1. Riguarda l'intervento su edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro del Centro Storico non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali si propone il mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001 e s.m.i., sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
2. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla stessa residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento

attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 9 ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo.

4. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare.
5. Sempre previa adozione di uno strumento attuativo é ammessa la demolizione totale con traslazione del volume nella localizzazione ritenuta più idonea.
6. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in adiacenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 e 7 che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di piano attuativo.
7. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizione del grado di protezione 6.

Art. 15.4 – Ulteriori interventi edilizi ammessi

1. Le tavole del P.R.G. relative al centro storico, redatte in scala 1/500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):
   - sopraelevazione;
   - riduzione di altezza;
   - ampliamento planimetrico;
   - nuova edificazione.
2. Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 8 ricadenti nella medesima proprietà.
3. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano é ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della relativa Unità Minima indicata sempre sulle tavole del P.R.G.
4. I nuovi volumi devono in ogni caso configurarsi come ampliamento, quindi essere disposti in contiguità con il fabbricato esistente secondo le modalità previste.
5. Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione e le ricostruzioni, anche in sito, devono attenersi alla normativa di seguito riportata "norme per gli interventi nei Centri Storici", nonché ai parametri edilizio-urbanistici riportati sulle tavole del P.R.G. (per maggiore chiarezza si precisa che le indicazioni planimetriche di "sagome limite" riportate sulle tavole di Piano, determinano le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini) e in assenza di tali indicazione ai parametri di cui alla tabella qui di seguito riportata:

A - NUOVI EDIFICI

1. Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.
3. Non é, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza minima dovrà adeguarsi a quanto previsto dal D.M. 01/02/1986 del Ministero dell'interno.
5. Per tutti i nuovi edifici e per le sopraelevazioni previste dal P.R.G. si prescrive che le coperture siano comunque a falde con pendenza non superiore al 30%, fatti salvi gli edifici in cortina per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificato limitrofo.

B - INTERVENTI DIRETTI

1. L'intervento diretto, in ambito di Centro Storico, é previsto nei seguenti casi:
   a) per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;
   b) per gli edifici soggetti a grado di protezione 9 nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione e nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione previsti (secondo la sagoma limite e la volumetria puntualmente indicata nelle tavole di Piano);
   c) per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezza, gli ampliamenti e le nuove edificazioni puntualmente indicati nelle tavole del P.R.G.

C - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1. Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le "aree di progetto unitario" puntualmente individuate nelle tavole del P.R.G. come confermate dal PI.
2. Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia.
3. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale.
4. In questi ambiti d'intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte" e "verde privato".
5. L'intervento con strumento attuativo é previsto nei seguenti casi:
   a) per edifici soggetti a grado di protezione 10 qualora si intenda a seguito di demolizione operare la traslazione dei volumi;
   b) per edifici soggetti a grado di protezione 9 qualora non si intenda dare corso ad intervento diretto secondo i limiti e le modalità già previste, ma si voglia operare la traslazione dei volumi in una localizzazione ritenuta più idonea o se ne voglia comunque recuperare la totalità;
   c) per edifici di prevista nuova edificazione o per gli ampliamenti planimetrici qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole di Piano;
   d) per l'ampliamento di fabbricati soggetti a grado di protezione 6 e 10, da attuarsi con la traslazione ed il recupero di volumi soggetti a grado di protezione 9 e 10, qualora non già indicato nelle tavole del Piano.

D - INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI

1. Gli interventi previsti sugli spazi pubblici vanno prioritariamente attivati entro l'"area di progetto unitario" puntualmente individuata dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:500 relative al Centro Storico.
2. Tale progetto unitario, comprensivo della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, mira ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quant' altro vi possa concorrere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante, nelle tavole di Piano).

E - VINCOLI DI FACCIATA

1. Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con la ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrature, ecc.) da adempiere e rispettare.
2. Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:
   a) porte e finestre individuate sul cartiglio sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e posizione;
   b) altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
   c) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioli, ecc., che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.
3. Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.
4. Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b), anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

F - INTERVENTI COORDINATI

1. Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica della facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.
2. Gli edifici per i quali é, ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d' insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

G - ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

1. Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
   - massello in pietra locale;
   - blocchetti di porfido o basalto;
   - acciottolato con pietra di fiume.
   - Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.
4. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

H - MODI DI ATTUAZIONE

1. Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità di Minimo Intervento: il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.
2. In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.
3. Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni di:
   a) Manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione della finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
   b) Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
   c) Restauro e risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) Rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
e) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

I - AREE INEDIFICABILI

1. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree è:
   a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
   b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
3. In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm in modo tale da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

L - DESTINAZIONI D'USO

1. Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
   1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
   2- verde pubblico;
   3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) destinazione d'uso privata:
   1- verde privato;
   2- superfici scoperte, pavimentate;
   3- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garage, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

M - DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate

all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

2. Per gli edifici con grado di protezione 7, 9 e 10 con le destinazioni d' uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), é possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

N - DESTINAZIONE D' USO PRIVATO

1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

I. edifici con grado di protezione 1 e 2 sono ammesse:

- funzioni pubbliche
- residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

II. edifici con grado di protezione da 3 a 6 é sempre ammessa la destinazione d' uso residenziale.

E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:

- dei piani terreno ad attività commerciale ed artigianato di servizio;
- dei piani primo ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolenti. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamento commerciali al piano terra entro i limiti della legge 426/71 e s.m.i., qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamento in spazi orizzontali finitimi;
b) ampliamenti di attività artigianali di servizio con i limiti del precedente punto.

III. edifici con grado di protezione 7, 9 e 10 sono ammesse le stesse destinazioni d' uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

O - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

1. Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, in particolare all'art. 38.8.

P - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

1. Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9 e 10 é ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.
2. La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
3. Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L. 765/1967 e s.m.i. salvo comprovati impedimenti tecnici.

Art. 15.5 – Norme finali ZTO A

1. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
2. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
3. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
4. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
5. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui é inserito.
6. Le aree di progetto unitario e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
7. Nelle aree di progetto unitario contrassegnate con asterisco, l'intervento é subordinato all'approvazione di un P.d.R. che preveda il recupero del volume indicato nelle schede mediante un idoneo compattamento con gli edifici antistanti verso strada.
8. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

A **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA**

CENTRO STORICO

NORMATIVA E LIMITI DI ZONA

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	P.R.G.S.(1)
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	P.R.G.S.(1)
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	P.R.G.S.(1)
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	P.R.G.S.(1)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	P.R.G.S.(1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	P.R.G.S.(1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	P.R.G.S.(1)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	P.R.G.S.(1)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	P.R.G.S.(1)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	P.R.G.S.(1)	
CORTILI E CHIOSTRINE	P.R.G.S.(1)	

(1) vedi elaborati del Piano Regolatore del Centro Storico.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 16 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2)

Art. 16.1 – Destinazioni d'uso ammesse ZTO B – C1 – C2

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
   - uffici pubblici e privati, studi professionali;
   - attività commerciali;
   - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq e volume max 500 mc, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
   - autorimesse pubbliche e private purché sia garantito un accesso idoneo;
   - alberghi e pensioni;
   - ristoranti e bar;
   - banche;
   - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
   - Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti;
   - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
   - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
   - Servizi sanitari, ambulatori medici;
   - destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, ristoranti, locande, bed & breakfast, ecc.) a condizione che vengano garantite adeguate dotazione di spazi a verde e parcheggi nella misura minima di almeno 15 mq/100 mc come richiesto dalla normativa di settore;
   - attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, calzolaio, riparazione elettrodomestici, ecc…);
2. Le attività artigianali a servizio della residenza sono ammesse a condizione che:
   a) le attività non rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (così come sostituito dal DM 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
   b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 1001 mc e 251 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenza.
   c) le caratteristiche tipologiche e costruttivo edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno. Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), le attrezzature degli autotrasportatori, degli spedizionieri e simili e il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione.
   d) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.
3. Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti

alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

4. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
5. Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegherà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
   - attività artigianali estranee al contesto e non considerate "di servizio"
   - industrie;
   - ospedali;
   - macelli;
   - distributori di carburante;
   - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali, nonché allevamenti di animali di affezione e/o da cortile che producono per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
   - Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), le attrezzature degli autotrasportatori, degli spedizionieri e simili e il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione;
   - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate "di servizio".
7. Le attività insediate non devono essere fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
8. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
9. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PATI.
10. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.
11. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.

Art. 16.2 – Interventi edilizi ammessi in zona B e C1

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662,
2. Nel rispetto dei parametri di zona è inoltre ammesso l'ampliamento, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
3. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione.
4. Per i **nuovi edifici** la tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.
5. Per gli **edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona.
6. In caso di recupero di aree degradate o comunque soggette a piano attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.
7. Nei casi di cui al comma 6, ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.
8. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

Art. 16.3 – Modi di attuazione in zone B e C1

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero. In tal caso non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.
3. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi. In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.
4. In caso di ambiti consolidati con piani attuativi scaduti, in cui non sono state ancora terminate le opere di urbanizzazione, il PI prevede la puntuale perimetrazione dell'obbligo di assoggettamento a Strumento Attuativo, che consenta il completamento e il collaudo delle opere nonché la loro cessione al patrimonio comunale.
5. Nelle aree perimetrate con obbligo di strumento urbanistico attuativo é consentito l'intervento diretto esclusivamente per i seguenti lavori:
   a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
   b) *interventi di manutenzione straordinaria;*
   c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
   ed a condizione che non contrastino con le presenti norme.
6. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti sopra descritti, é ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di

nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito indicato sulle tavole di PI.

7. Il riutilizzo a seguito di autorizzazione a demolire di aree di risulta di superficie superiore a mq 3.000 potrà avvenire solo previa approvazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato.
8. E' facoltà dell'Amministrazione prevedere l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di strade di accesso ad ambiti residenziali se a possibile servizio di ambiti di interesse comune.
9. E' consentita oltre i limiti di copertura e volume di zona, nel caso tali limiti siano già stati raggiunti prima dell'adozione del PI:

   a) la costruzione di fabbricati accessori alla residenza, per un massimo di 15 mq, con altezza massima inferiore a m 2,50 e superficie coperta massima pari al 5 % della superficie del lotto di pertinenza, tali fabbricati dovranno comunque essere integrati esteticamente con il fabbricato principale e potranno essere edificati sul confine salvo permesso del confinante o purché vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, tali accessori sono consentiti soltanto nel caso l'edificio ad uso residenziale al quale sono riferiti sia sprovvisto di garages.

   b) di incrementare, la superficie utile delle abitazioni di 15 mq per la realizzazione dei servizi igienici.
   Nella sistemazione del lotto, per la parte non edificata, devono essere previste aree a verde e parcheggio privato, rispettivamente in ragione di V = 2 mq/20 mc, e P = 1 mq/20 mc di volume edificato.

Art. 16.4 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile

1. Le ZTO B e C - aree urbane di completamento edilizio possono presentare al proprio interno porzioni di suolo inedificato che possono costituire il lotto libero potenzialmente edificabile, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti.

1BIS. I vincoli di in edificabilità risalenti ad atti precedenti all'approvazione del Piano degli Interventi potranno essere eliminati solo previo riacquisto della potenzialità edificatoria di zona tramite l'applicazione della perequazione urbanistica, ai sensi della DCC n° 8 del 10/04/2013, avente per oggetto:"Piano degli Interventi. Perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR n° 11/2004 e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004. Approvazione documenti e procedura".

2. Il lotto libero potenzialmente edificabile, non individuato graficamente, esprime la propria capacità edificatoria con l'indice fondiario della zona di appartenenza individuata sul PI, pertanto la nuova edificazione nel lotto libero potenzialmente edificabile è regolata dall'indice fondiario della zona sulla quale insiste, dalle dimensioni del lotto e dalla normativa delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti.
3. Nel caso in cui il lotto libero potenzialmente edificabile sia ottenuto dal frazionamento di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, agli edifici scorporati si deve attribuire un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto dell'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

Art. 16.5 – Interventi edilizi ammessi in zona C2

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.
3. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
4. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.
5. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica.
6. Gli standard saranno quelli di legge ma vista la complessità di recuperare spazi comuni in un tessuto chiuso, gli standard primari potranno essere identificati anche fuori ambito d'intervento purché nelle vicinanze e funzionali alle esigenze;
7. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attutivo, non è ammesso alcun intervento edilizio, fermo restando che i certificati finali di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.

Art. 16.6 – Modi di attuazione in zone C2

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.
2. Il PATI prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano. Si richiama l'"*Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico".*
3. Come da pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 49850 del 02.02.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (parere prot. n° 704 del 18.01.2011), per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
   a) che all'atto della realizzazione dei singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere e infrastrutture (invaso di

laminazione e scarico regolatore) per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli stessi dovranno essere sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica competente, in sede di richiesta di concessione per lo scarico nella rete idraulica consortile;

b) che, in fase di progettazione, ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica, in particolare sulla salvaguardia delle fasce di rispetto lungo i canali eventualmente interessati;

c) che si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).

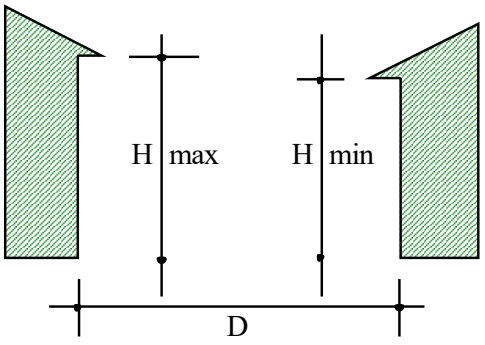
4. *Si richiama la DGRV n° 2940 del 17 /09/2004: "Si dovrà prevedere che, in sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 11.05.1999, n° 152 e smi. La DGRV n° 2940/04, fa riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese, prot. 1237 del 05.04.2004, invitando il Comune a rispettare, in sede di realizzazione delle previste opere idrauliche, quanto evidenziato e ad introdurre nello studio di quanto prescritto, e più esattamente"...la necessità che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, siano adottati gli accorgimenti indicati nella realizzazione di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali".*

Art. 16.7 – Parametri Stereometrici ZTO B– C1 e C2

1. Si riportano di seguito le tabelle relative ai parametri stereometrici suddivisi per ciascuna ZTO:

   - B - Z.T.O. residenziale di completamento;
   - C1 - sottozone parzialmente occupate da edilizia esistente
   - C2 - sottozone in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

Art. 16.8 – Distacco minimo tra edifici ZTO C1 e C2



- D = max, comunque con una distanza minima di ml 10,00.

- è ammessa la costruzione in aderenza

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

ZTO B

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**1,5**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**30 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**---**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**5 ÷ 10 (**1)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (2)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**10** (3)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**AMMESSA**	
CORTILI E CHIOSTRINE	**AMMESSI**	

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.
(3) è ammessa la costruzione in aderenza.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
ZTO C1

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**1,5** *(Oss. n. 6 - prot. 4746 del 23 agosto 2013)*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**30 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**---**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**5 ÷ 10** (1)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (2)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**AMMESSA**
CORTILI		**AMMESSI**

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

ZTO C2

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**1**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**30 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**---**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**5 ÷ 10** (1)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (2)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**AMMESSA** con PUA	
CORTILI	**AMMESSI**	

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 16.4bis – Indicazioni puntuali derivanti da varianti puntuali e da accordi Pubblico/Privato ex art. 6 LTV n° 11/2004 all'interno di ambiti consolidati residenziali

Accordo n° 12

Indicazioni normative:
Il PI inserisce il nuovo accordo n° 12, che prevede la possibilità di realizzare 870 mc su una superficie di 580 mq trasformata in ZTO C1, in sostituzione di una porzione di verde privato.

Contributo perequativo:
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 9.742,24 € ai sensi del Punto T.3a.1 della DCC n°10/2018.

Accordo n° 14

Indicazioni normative:
Il PI prevede la possibilità di realizzare 2637 mc all'interno di un lotto libero individuato in Ambito di ZTO C1, da assoggettare ad Accordo Pubblico/Privato n° 14.

Contributo perequativo:
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 14.592,24 € ai sensi del Punto T.10 della DCC n°10/2018.

Modalità di attuazione: PdC convenzionato finalizzato alla realizzazione dei parcheggi pubblici dimensionati come da art. 31 LRV n° 11/2004 e smi. Si calcola la superficie minima di mq. 473 di standard da cedere e/o vincolare.

Accordo n° 15

Indicazioni normative
All'interno della ZTO C1 è ammessa la possibilità di realizzare 1200 mc su una superficie di 1500 mq.
La realizzazione dei fabbricati può considerare l'allineamento con i fabbricati limitrofi presenti a distanza < 50 ml (Rif. Art. 5 – Applicazione degli indici NTO – I° allineamenti, arretramenti e rettifiche).

Contributo perequativo:
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 12.932,24 € ai sensi del Punto T.3a.1 della DCC n°10/2018.

Accordo App3

Indicazioni normative

Il PI inserisce la modifica di zonizzazione da ZTO E a ZTO C1 – residenziale di completamento per una superficie di 1.685 mq, dati dalla sommatoria di 1.155 mq (trasformazione da zona agricola) + 530 mq (riconversione da Attività produttiva fuori zona) con la possibilità di realizzare 2.135 mc di volume a comprendere sia il nuovo volume espresso dalla ZTO C1 che i mc derivanti dall'edificio da riconvertire.
La modifica di zonizzazione comporta una riperimetrazione dell'attività produttiva fuori zona con scheda n. 3.
La superfice fa riferimento alla proprietà catastale e sarà verificata con rilievo celerimetrico al momento della presentazione del progetto edilizio.
La realizzazione delle volumetrie residenziali dovrà tenere conto della presenza dei fabbricati limitrofi, nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini previste dalla normativa vigente, fatti salvi i diritti di terzi.
La modifica della schedatura è soggetta ad accordo pubblico/privato n° 3.

Efficacia temporale delle previsioni

L'ambito disciplinato dal presente articolo, in quanto oggetto di specifico Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m.i., non è soggetto alla decadenza quinquennale delle previsioni operative di cui all'art. 18 della L.R. Veneto n. 11/2004.
Le previsioni urbanistiche relative all'Accordo mantengono pertanto efficacia nei termini stabiliti dall'Accordo medesimo, fatti salvi eventuali successivi provvedimenti di variante urbanistica.

Indicazioni normative

Il PI inserisce la modifica di zonizzazione da ZTO E a ZTO C1 – residenziale di completamento per una superficie di 1.685 mq, dati dalla sommatoria di 1.155 mq (trasformazione da zona agricola) + 530 mq (riconversione da Attività produttiva fuori zona) con la possibilità di realizzare 2.135 mc di volume a comprendere sia il nuovo volume espresso dalla ZTO C1 che i mc derivanti dall'edificio da riconvertire.
La modifica di zonizzazione comporta una riperimetrazione dell'attività produttiva fuori zona con scheda n. 3. La superfice fa riferimento alla proprietà catastale e sarà verificata con rilievo celerimetrico al momento della presentazione del progetto edilizio.
La realizzazione delle volumetrie residenziali dovrà tenere conto della presenza dei fabbricati limitrofi, nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini previste dalla normativa vigente, fatti salvi i diritti di terzi.
La modifica della schedatura è soggetta ad accordo pubblico/privato.

Tabella indici stereometrici

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C1

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*Da scheda Progetto*
VOLUME AMMISSIBILE	*mc*	***2.135 mc** (a comprendere i 980 mc di riconversione dell'edificio non funzionale)*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*30%*
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	*mq*	*---*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2*
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	*m*	*7,5*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*5 – 10 (1)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (2)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*D o 10 (vd. art 16.8 NTO)*
MODALITA' DI ATTUAZIONE	*PdC Convenzionato*	
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	*AMMESSA*	
CORTILI	*AMMESSI*	

(1) È ammesso l'allineamento con i fabbricati preesistenti

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 < 15,00	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

Contributo perequativo

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.
Il calcolo della perequazione viene inserito all'interno dello specifico Accordo Pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6, LRV n° 1172004 e smi.

Modalità di attuazione

Si prescrive l'attuazione con PdC convenzionato.
L'attuazione dell'intervento e la realizzazione del lotto residenziale sono subordinate alla previsione e realizzazione di parcheggi lungo la viabilità esistente, da destinarsi funzionalmente al servizio dell'insediamento residenziale. Le opere di cui al presente articolo, ivi comprese le sistemazioni a parcheggio, le opere di mitigazione a verde e gli eventuali adeguamenti della viabilità, potranno essere realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, secondo modalità e criteri definiti dall'Amministrazione comunale e disciplinati mediante apposita convenzione.
Dovranno altresì essere previste idonee misure di mitigazione a verde, da attuarsi previa verifica della compatibilità dell'inserimento delle essenze arboree e/o arbustive con le condizioni di sicurezza stradale.
L'accesso carraio al lotto dovrà essere realizzato in posizione arretrata rispetto al filo strada, in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per l'ingresso e l'uscita dei veicoli. Dovrà essere definita in sede attuativa la futura cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una fascia di proprietà identificata al F.1 mapp. 134, da definirsi in sede attuativa, finalizzata alla riqualificazione e all'eventuale allargamento della sede viaria.



ART. 17 – ZONA Bm
MISTA RESIDENZIALE-PRODUTTIVA CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

Art. 17.1 – Destinazioni d'uso zona Bm

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.
2. Altre destinazioni d'uso ammesse sono:
   - pubblici esercizi;
   - attività commerciali ed artigianali limitatamente a quanto previsto dall'abaco organizzativo e dalla definizione planimetrica della tav. n° 44 del P.R.G., ed a condizione che le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.
3. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
   - il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività commerciale od artigianale sono indicati nella tav. n° 44 del P.R.G.;
   - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.
4. Sono tassativamente esclusi:
   - attività artigianali estranee al contesto e non considerate nella tav. n° 44 del P.R.G.;
   - industrie;
   - macelli;
   - stalle e scuderie, allevamenti in genere, nonché allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti.
   - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere della zona.

Art. 17.2 – Interventi edilizi ammessi zona Bm

1. Per gli edifici esistenti (ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire) sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. E' inoltre ammesso l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione e, nei lotti liberi, la nuova edificazione una tantum come previsto nella tav. n° 44 del P.R.G.

Art. 17.3 – Modi di attuazione zona Bm

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto in attuazione alle previsioni puntuali indicate nella tavola di P.R.G. n° 44 specifica per la zona mista residenziale-produttiva con regolamentazione particolare.
2. Nelle aree perimetrate con obbligo di strumento urbanistico attuativo é consentito l'intervento diretto esclusivamente per i seguenti lavori:

   a) *interventi di manutenzione ordinaria;*
   b) *interventi di manutenzione straordinaria;*
   c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*

   ed a condizione che non contrastino con le presenti norme.

3. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti sopra descritti, é ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito indicato sulle tavole di P.R.G.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA MISTA RESIDENZIALE-PRODUTTIVA CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

ZTO Bm

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	(1)
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	(1)
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	(1)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**5 ÷ 10** (2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**10** (4)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**AMMESSA**
CORTILI E CHIOSTRINE		**AMMESSI**

(1) vedi cartiglio specifico, tav. n° 44 in scala 1: 500.
(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.
(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

ART. 18 - ZONE EDIFICABILI A BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PATI e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.
2. Il PI può prevedere nuove aree di edificazione diffusa ricadenti parzialmente o totalmente nella fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.
3. Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi, favorendo l'assestamento dei nuclei rurali consolidati e incentivando i processi di riordino dell'edificato in zona agricola.
4. Negli ambiti dell'edificazione diffusa si applicano le disposizioni delle presenti norme e non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo degli stessi.
5. Gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, anche se ricompresi nel perimetro dell'ambito, restano esclusi dalla presenti specifiche disposizioni e restano assoggettati alla disciplina della vigente legislazione regionale in materia di zone agricole.
6. Il PI precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento.
7. Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
   - integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
   - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
   - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
   - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
8. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 18.1 - soddisfacimento del fabbisogno abitativo di ordine familiare e non speculativo

1. Il PI prevede l'attuazione della disposizione di cui all'Art. 11.2 - Ambiti di edificazione Diffusa delle NT del PAT, relativa al soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.

2. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo sono considerate esigenze di soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare:
   - la realizzazione della prima casa per il richiedente;
   - la realizzazione della prima casa per gli ascendenti e/o discendenti del richiedente sino al quarto grado.
3. I requisiti di cui sopra dovranno essere oggetto di autocertificazione che i competenti Uffici comunali potranno verificare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.
4. Il richiedente si impegna a:
   - realizzare almeno n. 1 posti auto ad unità abitativa, nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
   - realizzare a proprio carico eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria;
   - rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
5. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto: in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
   - Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;
   - Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 40% della superficie scoperta del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
6. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
7. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
8. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato a:

   a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
   b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
   c) Versamento del contributo perequativo verificato all'atto del rilascio del titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE:

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Volume realizzabile	mc	800 per residenza
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n.	2
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Numero alloggi per singolo edificio	n	2
Distanza minima dal confine stradale	m	Per le strade provinciali si faccia riferimento alla specifica normativa di settore. **5 ÷ 10** (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
Annotazioni progettuali		In caso di costruzioni interrate la superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 15% della superficie rimanente del lotto edificabile.

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	5,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 18.2 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast,

Country house, locande, attività di ristorazione ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

2. Negli ambiti dell'edificazione diffusa sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla presente normativa.
4. In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
5. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 18.3 – Modi di attuazione

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

    - attuazione diretta (eventualmente convenzionata e/o completata con Atto Unilaterale d'obbligo in riferimento alle modalità di corresponsione del contributo perequativo);
    - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
    - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
    - procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive.

2. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa confermati come già individuati dal PAT, come in parte risagomati dal PI, e in parte integrati dallo stesso, viene data la possibilità di realizzare edifici residenziali per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 800/alloggio.
3. È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più

funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale e comunque realizzando costruzioni coerenti e integrate con le costruzioni esistenti.

4. In caso di ambiti che prevedano la ristrutturazione urbanistica e la previsione di un PUA è prevista la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti norme.
5. Sono sempre ammesse le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamento rispetto agli originari mc esistenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.
6. Nelle zone edificabili a basso indice, ambiti dell'edificazione diffusa, sono consentiti interventi di riordino che prevedano il riuso e/o la demolizione di volumi residenziali esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie demolite all'interno degli ambiti di edificazione diffusa già individuati dal PATI.

ART. 18BIS - AREE RICLASSIFICATE AI SENSI DELL'ART. 7 LRV N° 4/2015 – VARIANTI VERDI

1. Le aree riclassificate ai sensi dell'Art. 7 della LRV n° 4/2015 perdono la potenzialità edificatoria diventando pertanto inedificabili.
2. Varianti puntuali al Piano degli Interventi che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetto di riclassificazione ai sensi della LRV n° 4/2015 comportano il pagamento del contributo perequativo.
3. Il Comune può pertanto, in seguito, riconsiderare le proprie scelte urbanistiche solo attraverso una successiva variante al PI, puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustifichino l'eventuale riclassificazione.
4. La riclassificazione delle aree ai sensi dell'"art. 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" – Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*" non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico. Inoltre, le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.
5. Le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.
6. Non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria dall'ambito riclassificato ad altre aree, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.
7. Le aree individuate ai sensi del presente articolo risultano pertanto non edificabili, neanche mediante il trasferimento di volume da altre aree.

8. E' sempre ammessa la trasformazione d'uso dei volumi esistenti al momento dell'adozione del PI in residenza o servizi. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammessi i cambi d'uso

LA ZONA AGRICOLA DA VARIANTE VERDE

1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata.
2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico.
3. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

LA ZONA A VERDE VINCOLATO DA VARIANTE VERDE

1. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
2. Non è ammessa la realizzazione di strutture fisse, di pertinenze, ad esclusione di arredi da giardino non permanentemente ancorati al suolo.

CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 19 – ZONE D1 – ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO

Art. 19.1 – Destinazioni d'uso zona D1

1. Sono ammesse attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
2. Per ogni unità locale produttiva è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
3. Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplicativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre indoor, ecc..
4. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali all'ingrosso e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione o conguaglio delle aree per opere di urbanizzazione, parcheggi e verde con i rapporti di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 per le zone di espansione. Tali trasformazioni devono essere subordinate all'approvazione di un piano attuativo che definisca le quantità e la localizzazione delle nuove superfici a standards.

Art. 19.2 – Interventi edilizi ammessi zona D1

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.
2. 1 BIS - La ristrutturazione edilizia con cambio d'uso è ammessa previa approvazione di un PUA.
3. E' ammessa la realizzazione di un'abitazione per il custode del volume massimo di 500 mc, attuabile tramite cambio d'uso di parte dei fabbricati esistenti; nel caso di scissione di compendi produttivi esistenti è possibile realizzare massimo due alloggi per custode da 500 mc cadauno.
4. Nel rispetto dei parametri di zona è inoltre ammesso l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.

Art. 19.3 – Modi di attuazione zona D1

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. 1 BIS - Si richiama in ogni caso il comma 4 dell'art. 19.1 delle presenti NTO.
3. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
4. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attutivo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo del piano attuativo.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

ZTO D1

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**---**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**7,5 ÷ 10**(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (4)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**AMMESSA**
CORTILI E CHIOSTRINE		**AMMESSI**

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	7,50 m
> 7,00 m < 15,00 m	7,50 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.

Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

ART. 20 – ZONE D2 - ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE

Art. 20.1 – Destinazioni d'uso zona D2

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale e direzionale), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione nel rispetto delle dimensioni minime di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.
3. Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre indoor, ecc..
4. Per ogni insediamento produttivo è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari con un massimo di 500 mc nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

Art. 20.2 – Interventi edilizi ammessi zona D2

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.

Art. 20.3 – Modi di attuazione zona D2

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata; l'ambito d'intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE

ZTO D2

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**1.000**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**≥ 10**(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**NON AMMESSA**
CORTILI		**AMMESSI**

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	10,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	10,00 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.

Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 21 – ZONE D2/V - ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Art. 21.1 – Destinazioni d'uso zona D2/V

1. Le destinazioni d'uso relative alla Zona territoriale omogenea D2/V sono le medesime di quelle relative alle Zone territoriali omogenee D2.

Art. 21.2 – Modi di attuazione zona D2/V

1. Le prescrizioni relative alla Zona territoriale omogenea D2/V sono le medesime di quelle relative alle Zone territoriali omogenee D2.
2. In particolare nella Zona D2/V è possibile insediare grandi strutture commerciali di vendita, con un limite dell'insediamento massimo pari all'80 (ottanta) % della superficie territoriale dell'ambito dell'intera Z.T.O. D2/V, il rimanente 20 (venti) % della superficie territoriale dovrà essere adibito all'insediamento delle piccole-medie strutture. Sono fatte salve eventuali indicazioni e/o prescrizioni derivanti dalla Disciplina specifica in materia predisposta dalla Regione Veneto.
3. Le domande per il rilascio dell'autorizzazione devono prevedere un'idonea organizzazione dell'attività veicolare, sia in funzione del traffico operativo, sia in relazione al sistema viario esistente, e devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio dei nodi con verifica funzionale ai sensi delle Norme Tecniche dei C.N.R. e della Delibera di G.R.V. n.4664, in particolare nella perimetrazione dell'ambito di intervento del Piano Attuativo Unitario della zona D2/V dovrà essere ricompreso il tratto di viabilità di accesso che porta dalla zona D2/V alla SS 434, e questa connessione dovrà essere oggetto di specifico e puntuale progetto di adeguamento ai nuovi flussi di traffico con idoneo dimensionamento della carreggiata, rotatorie ecc.
4. Rimane sottinteso che queste opere di urbanizzazione vanno ricomprese nella viabilità e conseguentemente non possono essere computate come area a standards primari o secondari, e l'onere della loro realizzazione non potrà essere scomputato come opere di urbanizzazione secondaria.
5. Infine, per interventi con superficie di vendita maggiore di mq 8.000 è obbligatoria la V.I.A.
6. La Zona D2/V è soggetta a Piano di Lottizzazione o P.I.P., tale Piano potrà interessare una superficie inferiore di quella singola D2/V, purché coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo dl tutta l'area, approvato dal Consiglio Comunale.
7. All'interno di ogni singolo Piano di Lottizzazione o P.I.P. dovranno comunque essere garantite le qualità di standards, sia secondari che primari, previsti dalle Norme dei precedenti Articoli.

Art. 21.3 – Criteri per l'inserimento di Attività Commerciali su area privata

1. Si faccia riferimento a quanto previsto dalla L.R.V. n. 50 del 28 dicembre 2012 - Bur n. 110 del 31 dicembre 2012 e s.m.i. Tale legge detta disposizioni per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto con riferimento al commercio al dettaglio su area privata.

2. La L.R.V. n° 50/2012 non trova applicazione nelle fattispecie di cui all'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".
3. Restano salve le disposizioni relative alla vendita di determinati prodotti previste da leggi speciali.

Art. 21.4 – Autorimesse e parcheggi

1. Per l'insediamento di grandi strutture di vendita i limiti indicati vanno elevati come segue:
   area libera:
   - non inferiore a 2.50 mq/mq della superficie di vendita, di cui aree destinate a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita;
   - e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione commerciale, inoltre, i percorsi veicolari e le aree a parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente ad esercizi del settore commerciale.
2. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie con strutture multipiano e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici su cui essi competono.
3. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli e lo stretto spazio necessario alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione, aiuole spartitraffico e spazi deposito carrelli.

ZONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - ZONE D2/V

ZTO D2/V

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**1.000**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**≥ 10**(1)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (2)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**NON AMMESSA**
CORTILI		**AMMESSI**

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	10,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	10,00 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 22 – ZTO D3 - UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PATICOLARE

Art. 22.1 – Destinazioni d'uso zona D3

1. Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
3. L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura.
4. Si dovranno garantire in ogni caso:

   a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;

   b) la prevenzione dall'inquinamento;

   c) idonee condizioni di lavoro;

   d) salvaguardia dell'ambiente.
5. Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio pubblico o con vincolo di destinazione ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.

Art. 22.2 – Interventi edilizi ammessi zona D3

1. Ogni nuova costruzione e ogni cambio di destinazione funzionale sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, fermo restando che i certificati finali di agibilità/abitabilità potranno essere rilasciati soltanto dopo avvenuto collaudo con esito positivo del Piano Attuativo.
2. Fino a nuova specifica Variante al PI, art. 18, L.R.V. n° 11/2004, si intendono confermate le disposizioni di cui al presente articolo, come approvate da previgente PRG.
3. Inoltre lo strumento urbanistico attuativo dovrà includere a cura e spese degli attuatori un unico accesso, una controstrada, adeguati standard (posizionati come riportato nelle tavole di Variante) nonché gli allacciamenti sino alle reti tecnologiche esistenti (fognatura, acquedotto, energia elettrica, ecc.) anche se fuori ambito, in particolare le opere necessarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.
4. Si conferma l'intenzione dell'Amministrazione per una totale esclusione, in questa zona, di attività insalubri, graveolente ed inquinanti.

5. UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

ZTO D3

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50%**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**7.000 (5)**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D o 10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**AMMESSA**	
CORTILI E CHIOSTRINE	**AMMESSI**	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.
(5) vale esclusivamente per la Z.T.O. D3 individuata nel P.R.G. tav. 13.1.4 n° 4 con il numero 11 in via Conche località Bracca. (Integrazione normativa da Variante Parziale approvata con DCC n. 6 del 20/01/04). L'individuazione è confermata sulle tav. del PI.
(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI

Art. 23.1 – Destinazioni d'uso zona D4

1. Sono zone destinate a insediamenti produttivi primari.
2. E' ammessa la destinazione d'uso agroindustriale.
3. Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa una residenza per custodi, o proprietari con un massimo di 500 mc nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
4. Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa la destinazione d'uso commerciale nei limiti dell'esercizio di vicinato ai sensi della LRV n° 50/2012 e smi.
5. Gli esercizi di vicinato sono costituiti dagli esercizi commerciali, ovunque ubicati, aventi superficie di vendita non superiore a mq. 250.Tali esercizi di vicinato potranno essere anche slegati dall'attività principale di zona.

Art. 23.2 – Interventi edilizi ammessi zona D4 – edifici esistenti

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che le segnalazioni di abitabilità/agibilità potranno essere presentate soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo del piano attuativo.
2. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, anche in senso commerciale, potrà essere attuato mediante intervento edilizio diretto, previa presentazione di adeguato titolo abilitativo, verificati la rispondenza degli standard a parcheggio relativi alla destinazione commerciale e il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c.4 d) ter del DPR 380/2001 e s.m.i..
3. E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici non reperibili in loco.

Art. 23.3 – Modi di attuazione zona D4

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata. L'ambito di intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA AGRO-INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
ZTO D4

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**2.000**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**≥ 10**(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**NON AMMESSA**	
CORTILI	**AMMESSI**	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.
(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	10,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	10,00 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 24 – ZTO D5 – ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ INNOVATIVE E TRADIZIONALI

Art. 24.1 – Destinazioni d'uso zona D5

1. Sono zone di espansione produttiva destinate a nuovi insediamenti di attività produttiva, e commerciale, sia di tipo innovativo che tradizionale e dei relativi servizi di supporto ed uffici.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale), con il conseguente dimensionamento e posizionamento delle aree per opere di urbanizzazione nel rispetto delle dimensioni minime di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i.
3. Per ogni insediamento produttivo è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari con un massimo di 500 mc (Da DGRV. 2112/03) nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

Art. 24.2 – Interventi edilizi ammessi zona D5

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.

Art. 24.3 – Modi di attuazione zona D5

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata, realizzabile anche per stralci funzionali.
2. L'ambito d'intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. In riferimento allo stato di fatto delle reti tecnologiche l'approvazione dello strumento attuativo è subordinato alla realizzazione, da parte degli attuatori del piano, del collegamento alle reti esistenti (fognatura, acquedotto, gasdotto ecc.) da realizzarsi in concerto con l'Amministrazione provinciale e con gli enti erogatori del servizio.

ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI ESPANSIONE PER ATTIVITA' INNOVATIVE E TRADIZIONALI

ZTO D5

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO ***(Da DGRV. 2112/03)***	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**1.000**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**≥ 10**(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**NON AMMESSA**	
CORTILI	**AMMESSI**	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.
(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	10,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	10,00 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

Art. 25.1 – Destinazioni d'uso

1. Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
3. L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica.
4. Si dovranno garantire in ogni caso:

a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;

b) la prevenzione dall'inquinamento;

c) idonee condizioni di lavoro;

d) salvaguardia dell'ambiente.

5. Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio con prescrizione sulla concessione edilizia o vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.

Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi

1. Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda predisposta ed allegata.

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	vedi scheda max 50%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	vedi scheda
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D o 10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	**AMMESSA**	
CORTILI E CHIOSTRINE	**AMMESSI**	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.

(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite dalla specifica scheda per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente.

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – *Distanze* dell'Allegato A del REC.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 25.BIS - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA OGGETTO DI ACCORDO

La Variante Parziale VII/2018 introduce il tema delle Attività Produttive Fuori Zona oggetto di accordo

Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione attraverso specifica Variante Puntuale al PI.
Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica, in caso sia definito.
Si dovranno garantire in ogni caso:
a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
b) la prevenzione dall'inquinamento;
c) idonee condizioni di lavoro;
d) salvaguardia dell'ambiente.
Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio a vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.
Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda predisposta ed allegata.
Sono ammesse le monetizzazioni delle superfici a standard, sulla base di specifiche esigenze documentate dall'Attività schedata, verificata da parte dell'UTC la non necessità di aree pubbliche o ad uso pubblico nell'ambito di proprietà dell'attività.
Le indicazioni di Verde e Parcheggio all'interno delle schede sono indicative nella posizione, fatto salvo la quota minima da reperire del 10% della superficie del lotto.

SCHEDA ACCORDO FUORI ZONA - A – COSTRUZIONI EDILI ZANONCELLO

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*---*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/mq*	*---*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*Vengono mantenuti gli edifici esistenti.* *Ampliamenti in deroga e/o in Variante saranno possibili attraverso l'attivazione dello Sportello Unico Attività Produttive, artt. 3 o 4 LRV n° 55/2012 e smi.*
SUPERFICIE DEL LOTTO OGGETTO DI SCHEDATURA	*mq*	*Fondo identificato catastalmente al F. 15, mapp. 477-480-482* *Superficie mq. 4.689*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI ESISTENTI	*m*	*7,5*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*min 10 o in ampliamento*

MITIGAZIONE STRUTTURE		
Ai sensi dell'Art. 16 bis delle NT del PATI – "Mitigazione ambientale delle strutture", siano previsti lungo i confini di proprietà in corrispondenza della viabilità (lato est), opportune schermature arboree di mitigazione dell'impatto delle strutture. *La realizzazione delle aree verdi dovrà essere attuata mediante l'utilizzo prevalente di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone o naturalizzate, più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.* *La posizione e il tipo di alberatura non dovranno compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione. Ove possibile e opportuno, saranno mantenute eventuali specie esistenti.*		

CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(EDIFICI ESISTENTI E IN AMPLIAMENTO AI SENSI LRV N° 55/2012)

Rif.Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.

T.8

Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.

Vp = (V.IMU – Vam) x Ip =

Vp = (53,00 – 5) x 20% = 48,00 x 20% = **9,60 €/mq**

- ***Riconoscimento attività Fuori zona:***

Il contributo straordinario sarà definito in sede di Accordo Pubblico/Privato

- ***Ampliamento ai sensi LRV n° 55/2012***

Il contributo straordinario sarà definito in sede di convenzione relativa al progetto

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) E' ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente. In caso di ampliamento in fascia di rispetto stradale è necessario ottenere il Parere dell'Ente Gestore della strada.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ACCORDO N° 11/2023_ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N° 18 – Filippi Arredamenti

L'ACCORDO N° 11 avente per oggetto la rischedatura dell'attività produttiva Fuori Zona n° 18, prevede:
- la riorganizzazione delle volumetrie;
- la suddivisione della scheda in due lotti autonomi;
- la possibilità di prevedere il cambio d'uso dei fabbricati individuati dalla schedatura, ammettendo gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

Sono da rispettare i seguenti criteri progettuali:

- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico, in riferimento all'art. 31 LRV n° 11/2004 e smi;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale in corrispondenza di particolari elementi ambientali di particolare pregio anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri;
- è ammesso il mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

L'attuazione dell'intervento è soggetto al versamento del Contributo perequativo ai sensi della DCC n° 8 del 10.04.2013 e n° 8/2018.

ACCORDO N° 13/2023 ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N°26 – Bertolotto Luigi

L'ACCORDO N° 13 avente per oggetto la rischedatura dell'attività produttiva Fuori Zona n° 26, prevede:

- la riorganizzazione delle volumetrie;
- l'ampliamento del fabbricato produttivo come previsto dalla Scheda Progetto

Sono da rispettare i seguenti criteri progettuali:

- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico, in riferimento all'art. 31 LRV n° 11/2004 e smi;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale in corrispondenza di particolari elementi ambientali di particolare pregio anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri;
- è ammesso il mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo ai sensi della DCC n° 8 del 10.04.2013 e n° 8/2018.

Il II PI – II Fase/2026 integra la tematica delle attività produttive fuori zona inserendo nuove schedature/rischedature contenute nello specifico Fascicolo progettuale ALL.NTO – FZ/2026 "*Fascicolo Schedature attività produttive fuori zona".*

Si riportano le Schede oggetto di modifica:

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

Manifestazione di Interesse n° 2

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

scheda n. 3

Manifestazione di interesse n° 16

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

Manifestazione di interesse n° 24

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

scheda n. 5/1 – 5/2

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA

scheda n. 29

ACCORDO APP/1

ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA II PI II FASE	Denominazione attività: Riboni Antonio Fabb. Mobili Ubicazione: Via Conche, 1838	SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA **INDICAZIONI NORMATIVE**

La scheda prevede le seguenti specifiche normative:

La permanenza di insediamenti a destinazione produttiva in aree la cui destinazione urbanistica risulti caratterizzata da usi di tipo residenziale o misto è da considerarsi situazione temporanea, straordinaria e derogatoria, non suscettibile di consolidamento, pertanto l'ambito di intervento non viene riclassificato come ZTO produttiva consolidata, ma viene assoggettato a specifica normativa di dettaglio.
L'area in coerenza con le disposizioni di PATI e PI rimane pertanto identificata come attività produttiva fuori zona confermata dalla strumentazione urbanistica, non consentendo ulteriori ampliamenti o trasformazioni in contrasto con la pianificazione vigente, fatti salvi gli interventi espressamente ammessi dalla presente disciplina e dalla Scheda progettuale puntuale.

PRESCRIZIONI

Riconversione funzionale ammissibile

È consentito l'inserimento all'interno dei fabbricati esistenti, anche a seguito di affitto e di vendita, di attività non inquinanti appartenenti alla medesima categoria funzionale dell'uso originario, a condizione che:

- *non comportino emissioni, scarichi, rumori o vibrazioni idonei a compromettere la qualità della vita delle residenze limitrofe;*
- *non producano rifiuti speciali o emissioni in atmosfera superiori ai limiti previsti dalle normative vigenti;*
- *non determinino incremento significativo del traffico veicolare pesante o di altre forme di impatto localizzato.*

Ampliamento volumetrico

È assentibile in via straordinaria un ampliamento della superficie coperta fino a 150 mq, con corrispondente incremento volumetrico massimo pari a 765 mc, purché:

- *l'intervento rispetti le distanze minime, le altezze e gli allineamenti stabiliti dagli strumenti urbanistici locali;*
- *venga garantita la piena conformità alle normative edilizie, antisismiche, di sicurezza e di efficienza energetica vigenti;*
- *l'intervento non pregiudichi l'eventuale futura riconversione dell'area ad altre destinazioni urbanistiche previste dal piano comunale.*
- *Le possibilità operative sono contenute nel fascicolo progettuale contenente apposita schedatura di ambito, nella quale sono precisati i limiti funzionali e temporali dell'utilizzo.*

Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art. 3 delle NT di PATI, per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte dei vigenti strumenti
urbanistici comunali, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste se non in contrasto con le previsioni del PATI fino alla nuova disciplina del PI.

Tabella indici stereometrici

Identificazione catastale	Comune di Isola Rizza, Conche 1838 individuato catastalmente al Foglio n. 18 map. 48	
DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/ mq*	*Vd. Scheda Progettuale*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/ mq*	*Vd. Scheda Progettuale*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/ mq*	*Vd. Scheda Progettuale (max 50%)*
SUPERFICIE DEL LOTTO OGGETTO DI SCHEDATURA	*mq*	*Superficie mq. 7.406*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI ESISTENTI	*m*	*7,5*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*min 10 o in ampliamento*
MITIGAZIONE STRUTTURE		

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite dalla specifica scheda per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Tale definizione è applicabile esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa); per gli altri interventi di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 4 (interventi dalla Variante 9 di PI) si applica la definizione n. 30 – Distanze dell'Allegato A del REC.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

Mitigazioni

- *dovranno essere previste e realizzate mitigazioni arboree a filtro, mediante piantumazione di essenze autoctone disposte lungo i fronti di contatto con l'edificato e con gli spazi pubblici, con funzione di:*
  - *schermatura visiva;*
  - *attenuazione dell'impatto acustico;*
  - *mitigazione delle emissioni diffuse in atmosfera;*
  - *miglioramento del microclima e dell'inserimento paesaggistico;*
- *Le sistemazioni a verde dovranno essere progettate con adeguata densità, sviluppo in altezza e profondità, tali da garantire effettiva efficacia mitigativa nel tempo, secondo quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale vigente;*
  La realizzazione delle aree verdi dovrà essere attuata mediante l'utilizzo prevalente di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone o naturalizzate, più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.
  La posizione e il tipo di alberatura non dovranno compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione. Ove possibile e opportuno, saranno mantenute eventuali specie esistenti.
- *dovrà essere verificata, mediante apposita relazione tecnica, la funzionalità e l'adeguatezza delle reti dei sottoservizi (rete idrica, fognaria, smaltimento acque meteoriche, rete elettrica, gas e telecomunicazioni), accertando che le stesse siano idonee a sostenere il carico insediativo previsto senza determinare criticità ambientali o infrastrutturali. Qualora emergano insufficienze o criticità, l'attuazione dell'intervento sarà subordinata all'adeguamento o potenziamento delle reti esistenti, a carico del soggetto attuatore.*

L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo ai sensi della DCC n° 8 del 10.04.2013 e n° 8/2018.

ACCORDO N° APP/1 ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA II PI II FASE

Per l'Area di cui trattasi, per quanto riguarda la definizione del contributo perequativo la Proposta è assimilabile in parte alla casistica *T.8: Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale*; mentre in parte è assibilabile alla casistica *T.6: Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o il perfezionamento di pratiche in corso negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", nei casi particolari di grosse incidenze volumetriche.*
Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, secondo le disposizioni dell'Accordo sottoscritto.

ACCORDO APP/3 (relativo all'ambito residenziale)

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA scheda n° 3 di PI

Manifestazione di interesse n° 16 II PI II FASE

L'attività produttiva fuori zona è confermata con le possibilità attuative vigenti, corrispondenti alla schedatura approvata con i previgenti strumenti urbanistici.
La perimetrazione dell'ambito è oggetto di risagomatura, mediante esclusione della porzione di fabbricato per la quale è stata attestata la non funzionalità con perizia agronomica asseverata.
Conseguentemente, la superficie territoriale/di riferimento è ridotta di mq 530 rispetto alla consistenza originaria, con esclusione della medesima porzione dalla perimetrazione dell'attività produttiva fuori zona.

MODIFICA ATTIVITÀ PRODUTTIVA FUORI ZONA scheda n° 29 di PI

Manifestazione di interesse n° 24 II PI II FASE

Localizzazione: Via Merle 783 individuato catastalmente al Foglio n. 17 map. 185 sub. 2.

Destinazione urbanistica attuale: Per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ""Zona E - Agricola" con attività Produttiva Fuori zona da ex LRV 11/85.

Destinazione urbanistica di progetto: La Proposta prevede la modifica alla schedatura di attività produttiva fuori zona prevedendo la possibilità di trasformare una piccola superficie oggi artigianale in attività commerciale, necessaria per la compravendita di prodotti da altre aziende agricole.
Il cambio d'uso riguarda una superficie di 65.30 mq con volume pari a 326,50 mc

Tabella indici stereometrici

DENSITÀ		
SUPERFICIE DEL LOTTO OGGETTO DI SCHEDATURA	*mq*	*24.462,00*
Di cui superficie agricola	*mq*	*2.862,35*
Di cui superficie agricola per realizzare essiccatoi	*mq*	*565,11*
Di cui superficie artigianale	*mq*	*1.863,31*
Di cui Superficie in trasformazione da artigianale a commerciale	*mq*	*65,30*

Contributo perequativo:
Per l'Area di cui trattasi, per quanto riguarda la definizione del contributo perequativo la Proposta è assimilata alla casistica di cui al Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8,00€/mc.
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 2.612 €

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo relativo al cambio d'uso.

ACCORDO APP/2		
ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA II PI II FASE	Denominazione attività: Ghidetti F.lli Ubicazione: Via Vivaldi	SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA **INDICAZIONI NORMATIVE**

Localizzazione: Via Vivaldi individuata catastalmente al Foglio n. 2 map. 729 /parte.

Destinazione urbanistica attuale: Per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di "Verde Privato" da Variante Verde.

Destinazione urbanistica di progetto: la variante prevede la riclassificazione dell'Attività produttiva fuori zona per permettere la realizzazione del parcheggio funzionale alla stessa.

Predisposizione accordo: La Proposta prevede per l'Area di cui trattasi la sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato n° APP/5, avente per oggetto la modifica dell'area con zonizzazione da Verde Privato ad ambito funzionale all' Attività Produttiva fuori zona n°5/2 (parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva fuori zona 5/1) per una superficie di 1900 mq con la possibilità di installare pensiline fotovoltaiche.

ACCORDO N° APP/2 ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N°5

L'ACCORDO N° APP/5 avente per oggetto la rischedatura dell'attività produttiva Fuori Zona n° 5, prevede:

- riorganizzazione dell'Attività Produttiva fuori zona n°5/2 (parcheggio di pertinenza dell'attività produttiva fuori zona 5/1)

Contributo perequativo: L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del Contributo perequativo ai sensi della DCC n° 8 del 10.04.2013 e n° 8/2018.
Per l'Area di cui trattasi, per quanto riguarda la definizione del contributo perequativo la Proposta è assimilabile alla casistica *"T.4: Riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali se in presenza di Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI, previa verifica degli standard urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standard in zone assimilabili"*
Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, sulla base di quanto definito dall'accordo.

Indicazioni normative:

- Per la realizzazione delle aree a parcheggio dovranno essere impiegati esclusivamente materiali drenanti o comunque soluzioni costruttive idonee a garantire un'adeguata permeabilità del suolo, al fine di favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche, ridurre il deflusso superficiale e limitare l'impermeabilizzazione delle superfici. Sono ammessi, a titolo esemplificativo, masselli autobloccanti drenanti, grigliati erbosi o altre pavimentazioni con analoghe caratteristiche prestazionali.

- L'intervento dovrà inoltre essere corredato da apposito studio illuminotecnico, redatto in conformità alla L.R.V. n. 17/2009 e s.m.i., finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso, alla riduzione dei consumi energetici e alla corretta progettazione degli impianti di illuminazione esterna. Lo studio dovrà attestare il rispetto dei requisiti normativi vigenti e individuare soluzioni tecniche idonee a garantire l'efficienza e la sostenibilità dell'impianto.

- **Tettoie fotovoltaiche su area a parcheggio**

  All'interno delle aree destinate a parcheggio a servizio dell'attività è ammessa la realizzazione di tettoie con impianto fotovoltaico integrato, finalizzate alla produzione di energia da fonte rinnovabile e alla protezione dei veicoli dagli agenti atmosferici.
  Le tettoie dovranno:

  - essere pertinenziali all'attività insediata e funzionalmente connesse ai parcheggi;
  - avere prevalente funzione energetica e di copertura ombreggiante, senza configurarsi come nuova superficie coperta chiusa o volume edilizio;
  - essere realizzate con strutture leggere e aperte su tutti i lati, fatte salve le componenti strutturali portanti;
  - garantire adeguato inserimento paesaggistico, con particolare attenzione ai materiali, ai colori e all'impatto visivo rispetto al contesto rurale circostante;
  - rispettare le normative vigenti in materia edilizia, antisismica, di sicurezza, nonché le disposizioni in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili.

  Le coperture fotovoltaiche non concorrono alla determinazione della superficie coperta ai fini del calcolo del rapporto di copertura, purché mantengano le caratteristiche di struttura aperta e pertinenziale sopra descritte.

  L'eventuale installazione di sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici è ammessa quale dotazione accessoria dell'impianto energetico, nel rispetto della normativa di settore.

ART. 26 - ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Si faccia riferimento all'"*Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa*" del PATI.
2. Trattasi di aree quasi completamente edificate, collocate generalmente lungo le strade o caratterizzate da morfologia nucleare isolata e provviste delle principali opere di urbanizzazione.
3. Il PATI prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre ad una loro complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale e viabilistica se necessaria.
4. All'interno dei perimetri degli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva" il PI precisa e disciplina, tramite accordi pubblico/privato ex Art. 6 LRV n° 11/2004, gli interventi di trasformazione e stabilisce per ogni ATO la nuova volumetria massima assegnando i carichi aggiuntivi realizzabili a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI. Ogni intervento, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, deve essere programmato tramite accordo, ad esclusione di interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c) del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
5. Si riportano i due accordi allegati alla prima fase del PI relativi all'inserimento di Zone edificabili a basso indice: ambiti dell'edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva.

DATI DI PROGETTO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004
ACCORDO N° 1 - ZANCA

AREA TOTALE AMBITO DI INTERVENTO	mq	9.000
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	ml	-
N° PIANI	n°	-
SUPERFICIE COPERTA PROPOSTA	mq	-
CUBATURA TOTALE DI PROGETTO	mc	-
RAPPORTO DI COPERTURA AMMESSO	mq/mq	50%
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	-
DESTINAZIONE DI ZONA ATTUALE DA PRG		Agricola – Attività produttiva Fuori Zona
DESTINAZIONE DI ZONA DA PATI		Agricola e Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati,
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva
MODALITA' ATTUATIVE		Intervento edilizio diretto
ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO		L'attuazione dell'intervento è soggetto al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013

DATI DI PROGETTO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004 ACCORDO N° 2 - TECNOSIMA		
AREA TOTALE AMBITO DI INTERVENTO	mq	7.699
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	ml	-
N° PIANI	n°	-
SUPERFICIE COPERTA PROPOSTA	mq	-
CUBATURA TOTALE DI PROGETTO	mc	-
RAPPORTO DI COPERTURA AMMESSO	mq/mq	50%
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	-
DESTINAZIONE DI ZONA ATTUALE DA PRG		Agricola
DESTINAZIONE DI ZONA DA PATI		Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva
MODALITA' ATTUATIVE		Intervento edilizio diretto
ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO		L'attuazione dell'intervento è soggetto al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013

6. Gli accordi stabiliscono puntualmente i parametri di intervento, gli interventi ammessi, le modalità d' intervento.

6 BIS - Ulteriori accordi in aggiunta a quelli allegati al presente PI saranno oggetto di Variante al PI stesso.

7. Negli ambiti di edificazione diffusa sono da rispettare i seguenti criteri progettuali:

- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico. Possono essere realizzati anche parcheggi interrati se specificatamente previsto dall'Accordo ai sensi dell'Art. 6 L.R.V. n° 11/2004;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale in corrispondenza di particolari elementi ambientai di particolare pregio (corsi d'acqua, elementi della rete ecologica…) anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri.
- è ammesso il mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;
- conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti nell'ambito.

CAPO V - AMBITI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA

ART. 27 - AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI ALLO SVILUPPO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

1. Si faccia riferimento all'"*Art. 11.3 – Aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale"* del PATI.
2. Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:
   - ambiti degradati da riqualificare;
   - ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;
   - aree con attività produttive dismesse o in via di dismissione;
   - vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.
3. Le presenti norme declinano le aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale individuando:
   - Aree di riqualificazione e riconversione, in cui il PATI prevede il recupero e la riconversione dei volumi esistenti fatti salvi modesti incentivi;
   - Aree di miglioramento della qualità urbana, in cui il PATI prevede, oltre al recupero e la riconversione dei volumi esistenti, nuovi Servizi di interesse comune di maggior rilevanza eventualmente combinati con nuovi insediamenti e nuove volumetrie residenziali.
4. In recepimento delle indicazioni del PATI il PI individua all'interno della propria zonizzazione funzionale le aree di riqualificazione e riconversione e gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive e grandi contenitori generalmente

ricompresi all'interno dell'edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale o in altri contesti impropri o non compatibili.

5. In queste aree è reso obbligatorio l'istituto del PUA convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della L.R.V. n° 11/04 o tramite l'attivazione d programmi complessi. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato e/o la predisposizione di PUA ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, assimilabili ai Piani di Recupero.
6. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. E' in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) art. 3, c. 1 DPR 380/2001.
8. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
9. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
10. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno infatti essere conformi all'ambiente circostante.
11. Si riporta l'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004, relativamente all'ambito di miglioramento della qualità urbana individuato dal PATI:

DATI DI PROGETTO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004 ACCORDO IMMOBILIARE CALDIE SRL		
AREA TOTALE AMBITO DI INTERVENTO	mq	6.325
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	ml	-
N° PIANI	n°	2
SUPERFICIE COPERTA PROPOSTA	mq	-
CUBATURA TOTALE DI PROGETTO	mc	6000
RAPPORTO DI COPERTURA AMMESSO	mq/mq	-
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	-
DESTINAZIONE DI ZONA ATTUALE DA PRG		Centro Storico – Zona A
DESTINAZIONE DI ZONA DA PATI		Centro Storico, Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale, Aree di miglioramento della qualità urbana
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		Aree di miglioramento della qualità urbana, ZTO A Centro Storico
MODALITA' ATTUATIVE		Piano Attuativo
INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELL'INTERVENTO		Contributo perequativo da utilizzare a cura dell'Amministrazione per

		finanziare interventi di interesse collettivo.
ONERI ED OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO		L'attuazione dell'intervento è soggetto al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013

12. Il Pi riporta gli ambiti di riqualificazione e riconversione, da sottoporre a successivi Accordi ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004, da attuare con Variante al PI ai sensi dell'Art. 18, L.R.V. n° 11/2004.

ACCORDO App/4

1. Inquadramento e finalità

1. L'ambito sito in Via Casalandri n. 877, catastalmente individuato al Foglio 4 mappali n. 38 – 47/parte – 48/parte, è classificato quale Area di Riqualificazione e Riconversione ai sensi dell'art. 11.3 delle N.T. del PATI e dell'art. 27 delle N.T.O. del PI.
2. L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione e al miglioramento funzionale di attività produttiva esistente, mediante riordino di area già compromessa sotto il profilo insediativo, nel rispetto dei principi di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione del tessuto esistente.
3. La variante urbanistica è attuata mediante Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni del PATI e del PI vigenti.

2. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

1. È ammessa la destinazione d'uso produttiva artigianale/industriale, connessa e funzionale all'attività esistente, in coerenza con quanto ammesso dalle norme di PATI.
2. I principali parametri urbanistici sono così definiti:
   - Superficie territoriale oggetto di intervento: circa mq 12.000;
   - Rapporto di copertura massimo: 50%;
   - Altezza massima degli edifici: ml 7,50;
   - Reperimento standard urbanistici nella misura minima del 10% della superficie territoriale, di cui:
     - 5% a verde;
     - 5% a parcheggio.

3. Prescrizioni ambientali e infrastrutturali

1. Gli interventi dovranno garantire la compatibilità con il contesto territoriale, con particolare attenzione:
   - al controllo e alla mitigazione dell'impatto paesaggistico;
   - alla gestione delle acque meteoriche e di processo;
   - alla limitazione delle emissioni diffuse e delle polveri;
   - alla sicurezza e adeguatezza degli accessi viari.
2. Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e le dotazioni infrastrutturali necessarie al corretto funzionamento dell'ambito.
3. L'attuazione è subordinata all'acquisizione dei titoli edilizi e delle eventuali autorizzazioni ambientali previste dalla normativa vigente.

4. Modalità attuative e stralci funzionali

1. L'intervento è subordinato all'approvazione di un PdC convenzionato;
2. È ammessa l'attuazione dell'ambito anche per stralci funzionali omogenei, purché:

- ciascuno stralcio garantisca autonomia funzionale e coerenza urbanistica;
- siano assicurate sin dal primo stralcio le opere di mitigazione ambientale e le dotazioni minime di standard proporzionali alla parte attuata;
- sia garantita la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, ambientali e di accessibilità dell'intero ambito;
- venga dimostrata la sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento complessivo.

3. In caso di attuazione per stralci, dovrà essere presentato un progetto unitario di inquadramento dell'intero ambito, volto a dimostrare la coerenza tra le fasi attuative e l'assetto finale previsto.

5. Mitigazioni

1. Il progetto dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, con realizzazione di fascia filtro alberata perimetrale e sistemazioni a verde coerenti con il contesto agricolo circostante e con la presenza della buffer zone ecologica.
2. Il verde individuato in sede di scheda progettuale costituisce indirizzo localizzativo preliminare e dovrà essere puntualmente verificato, ridefinito e dettagliato in sede di presentazione del progetto, sulla base di un'organica sistemazione degli spazi scoperti.
3. La progettazione del verde dovrà assolvere a funzioni di mitigazione visiva, ambientale e paesaggistica, anche mediante l'impiego di essenze autoctone e la realizzazione di quinte arboree di schermatura.

6. Inserimento paesaggistico e caratteristiche costruttive

Il fabbricato produttivo/magazzino dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto territoriale e insediativo di riferimento, attraverso:

- adeguata articolazione volumetrica;
- utilizzo di materiali e cromie coerenti con l'ambiente circostante;
- trattamento qualificato delle facciate e delle coperture;
- schermature a verde e sistemazioni esterne coordinate.

7. Sistemazione dei piazzali e permeabilità

I piazzali e le aree di manovra dovranno essere realizzati, nelle porzioni non soggette a rischio di sversamenti o lavorazioni potenzialmente inquinanti, con materiali drenanti o soluzioni tecniche idonee a garantire adeguata permeabilità del suolo e corretta gestione delle acque meteoriche.
Nelle aree in cui siano previste attività con possibile rischio di sversamenti, dovranno essere adottate idonee soluzioni impermeabilizzanti e sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto della normativa ambientale vigente.

8. Ambito di utilizzo funzionale e disciplina delle aree agricole

L'utilizzo funzionale connesso all'attività insediabile è consentito **esclusivamente** all'interno dell'ambito individuato come Accordo dalla Variante al Piano degli Interventi, come perimetrato negli elaborati cartografici di riferimento.
Le aree esterne a tale perimetrazione, ancorché ricomprese nel previgente ambito del PAT e riclassificate agricole dalla Variante al PI, dovranno essere destinate esclusivamente a fini agricoli.
Tali aree:

- dovranno essere oggetto di rinaturalizzazione e sistemazione agronomica coerente con il contesto rurale;
- non potranno essere utilizzate funzionalmente a servizio dell'attività insediata;
- non potranno ospitare strutture edilizie, manufatti, impianti tecnologici o volumi di alcun genere;
- non potranno essere destinate a standard urbanistici, opere di urbanizzazione o parcheggi;
- non potranno essere oggetto di impermeabilizzazioni o pavimentazioni, salvo

interventi strettamente connessi alla conduzione agricola nel rispetto della normativa vigente.

La destinazione agricola delle suddette aree assume carattere vincolante e permanente, fatte salve eventuali diverse previsioni derivanti da successive varianti urbanistiche.

9. Perequazione e interesse pubblico

1. L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del contributo perequativo determinato ai sensi degli atti comunali vigenti.
2. Il contributo potrà essere assolto mediante realizzazione di opere di pubblica utilità di valore equivalente, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

10. Efficacia temporale delle previsioni

1. L'ambito disciplinato dal presente articolo, in quanto oggetto di specifico Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m.i., non è soggetto alla decadenza quinquennale delle previsioni operative di cui all'art. 18 della L.R. Veneto n. 11/2004.

La presente disciplina costituisce normativa specifica d'ambito e integra le disposizioni generali del PATI e del PI vigenti.

CAPO VI - DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

ART. 28 - LA ZONA AGRICOLA E

1. L'edificabilità nella zona agricola E è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004, e ai sensi degli artt. 3, 4.3, 4.4, 5 della L.R. 30/2010 e s.m.i.
2. In tale zona, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui ai precedenti articoli del sistema ambientale e paesaggistico delle presenti Norme Tecniche Operative, così come il rispetto delle norme di tutela delle invarianti di natura paesaggistico ambientale, di cui alla tavola 2 del P.A.T. approvato, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola e secondo quanto ammesso dai disposti legislativi sopra riportati.
3. A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati preferibilmente lungo le attuali strade comunali e provinciali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e comunque su terreno di proprietà dell'azienda agricola con un vincolo di non trasferibilità dell'immobile per 10 anni.

Art. 28.1 – Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

1. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i.), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.
2. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti NTO e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.
3. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.
4. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
5. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004
6. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.
7. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
8. Ogni comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

9. Al fine di mantenere la permeabilità dei suoli, in tutta la zona agricola non è ammesso ricavare interrati al di fuori del sedime degli edifici soprastanti.
10. Ai sensi della DGRV 4146/2008 negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, c. 1, del DPR, n. 380/2001 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricolo produttive.
11. In riferimento all'Allegato A, DGR 856 del 2012, nel PI possono essere previsti gli ampliamenti di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
    - i centri e i nuclei storici;
    - le zone di completamento;
    - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI quale zona edificata diversa da quelle agricola.
12. Per la realizzazione di nuove strutture agricolo produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc, è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
13. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
14. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
    - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
    - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
    - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
    - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
    - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
15. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
16. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.

17. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni.
18. Sono consentite attività private di maneggio cavalli e ricovero di animali domestici di piccola taglia (cani, gatti, ecc…) laddove trattasi di attività private con o senza scopo di lucro, non inquadrabili quali attività dell'imprenditore agricolo. Per tali attività dovrà essere studiato accuratamente l'inserimento nel contesto agricolo.

Art. 28.2 – Destinazioni d'uso ammesse nella zona agricola

1. Nelle zone agricole in generale le destinazioni d'uso ammesse sono:
   - la residenza della famiglia rurale;
   - gli annessi rustici;
   - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura o altre colture specializzate;
   - l'agriturismo come definito dalla LR 21/75 e successive modifiche ed integrazioni;
   - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
   - maneggio cavalli privati;
   - piccoli ricoveri per animali domestici.

Art. 28.3 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole

1. Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica.
2. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia un'abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.
4. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta.

Art. 28.4 – Interventi non residenziali nelle zone agricole

1. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
   - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
   - mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;

- Recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

2. Non sono consentiti i seguenti interventi:
   - l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e agrituristiche e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
   - l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
   - l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

3. Sono ammesse:
   - opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
   - recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
   - eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
   - manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;

- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

4. Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Art. 28.5 – Edificabilità residenziale

1. In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.
2. Gli interventi di nuova costruzione devono rispettarle i seguenti indici:
   - Altezza max fabbricati residenziali: 7,5 m;
   - distanza dai confini 5,00 m;
   - distanza dalle strade: Dlgs n. 285/1992 e smi o da elaborato grafico del PI;
   - distanza tra fabbricati 10,00 m.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc.
4. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.
5. Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.
6. Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.
7. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

ZONA TERRITORIELE OMOGENEA E

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	(1)
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	(1)
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	(1)
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	(1)
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2**
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5**
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**10** (2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**10** (4)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**AMMESSA**
CORTILI E CHIOSTRINE		**AMMESSI**

(1) da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

(2)

PROTEZIONE DELLE STRADE FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
		Distanze minime in metri			
Classificazione	Categoria strade	Fuori dal centro abitato costruzioni	recinzioni	Dentro il centro abitato costruzioni	recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorsi	5	0	5	0

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Art. 28.6 – Nuove strade e nuovi accessi

1. Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.
2. Per quanto attiene gli accessi carrai si fa riferimento all'art. 22 del codice stradale

Art. 28.7 – Aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole

1. La superficie di queste aree non deve essere inferiore ad almeno cinque volte quella del sedime del fabbricato esistente o da costruire e deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 mq.
2. Ogni domanda di concessione edilizia per trasformazioni inerenti edifici esistenti, che insistano su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, deve essere presentata accompagnata da una richiesta di deroga. In tal caso il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

Art. 28.8 – Modesti manufatti removibili

1. In conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
    - Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
    - Dimensioni: superficie coperta massima 20 mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40 m;
    - Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
2. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
3. Tali manufatti sono comunque soggetti a permesso di costruire.

ART. 29 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1. Il PATI ha individuato gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti.
2. Si richiama quanto previsto dalla L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole e s.m.i. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
   - dai limiti delle zone agricole
   - dai confini di proprietà
   - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

   Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.
3. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 8, le distanze vanno rispettate in occasione di realizzazione di nuovi insediamenti residenziali ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.
4. Interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.
5. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
6. Gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincoli nel territorio in quanto elementi generanti fasce di rispetto. Tale vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sé mutabile nel tempo.
7. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.
8. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, gli interventi ammessi in edifici esistenti in presenza di una fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici sono:
   - ampliamento di edifici esistenti,
   - interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente
   - nuovi insediamenti programmati dallo strumento urbanistico (PAT o PI) purché tra il nuovo insediamento programmato e l'allevamento sia interposto anche parzialmente un insediamento residenziale esistente.
9. Per insediamenti esistenti si intendono:
   - i centri e i nuclei storici;
   - le zone di completamento;
   - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI quale zona edificata diversa da quelle agricola.
10. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9 bis, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, la previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni, nuove aree di edificazione diffusa che possono essere collocate parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto di allevamenti esistenti sono subordinate alla volontà di un trasferimento, dismissione o riduzione della classe dimensionale dell'allevamento.

11. Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali, ai sensi dell'art44, comma 2 bis, della L.R. n.11/2004.
12. L'edificazione di nuovi allevamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, ferme restanti 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 è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
    - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
    - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale. Andrà inoltre indicato la classe ed il punteggio dell'allevamento, calcolato ai sensi della L.R.V n° 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, nonché andrà verificato il rispetto della normativa delle distanze, così come previsto dalla legislazione regionale vigente;
    - un elaborato agronomico contenente indicazioni sulla compatibilità ambientale dell'intervento;
    - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
    - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
    - dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale;
    - dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
    - dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.

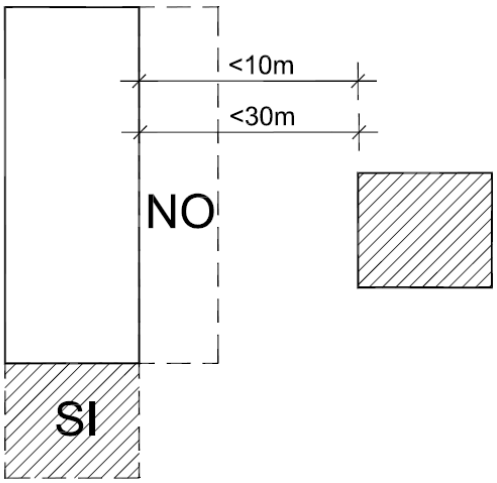
ART. 30 – STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE E FABBRICATI NON RESIDENZIALI

1. Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'AVEPA. ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R.V. n° 11/2004.
2. E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, come da indicazioni dei paragrafi successivi.

Art. 30.1 – Allevamenti aziendali (non intensivi)

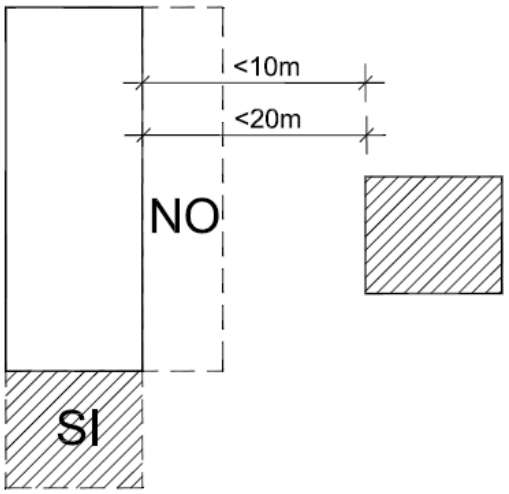
1. Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo di carattere prettamente familiare e di modeste dimensioni, ed il mantenimento di animali d'affezione (cani, cavalli, gatti ecc.) esclusa la produzione degli stessi per conto terzi. Per questi allevamenti e relative concimaie, debbono essere rispettate i seguenti parametri:

   a) altezza massima: inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
   b) distanza dai confini: 10,00 m
   c) distanza da edifici residenziali di terzi: 30,00 m (nuovi allevamenti)
   d) distanza dagli edifici residenziali in proprietà: 10,00 m
   e) In caso di ampliamento di allevamenti esistenti l'intervento potrà essere consentito a minor distanza rispetto a quanto previsto al punto c) e d), in continuità con i fabbricati esistenti e senza sopravanzare sul fronte del vincolo.



Art. 30.2 – Annessi rustici

1. altezza massima inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
2. distanza dai confini:10,00 m;
3. distanza da fabbricati di terzi: 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;
4. distanza tra fabbricati della stessa proprietà: 10,00 m;
5. In caso di ampliamento di annessi rustici l'intervento potrà essere consentito a minor distanza rispetto a quanto previsto ai punti 3 e 4, in continuità con i fabbricati esistenti e senza sopravanzare sul fronte del vincolo.



Art. 30.3 – Serre

1. Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV n. 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

ART. 31 – CORTI RURALI

1. Il PI riporta in aggiornamento al PRG gli Edifici da tutelare (individuati nel PRG come F7 - ai sensi dell'art. 28 della LR. 61/85 e dell'art. 10 della LR. 24/85) – Edifici di pregio storico, architettonico e culturale.
2. Si tratta di edifici che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione della casa rurale nella pianura veronese, individuati sul P.R.G. con apposita grafia.
3. Gli edifici sono classificati secondo i valori d'arte, di storia e di cultura ed in base al loro stato di conservazione a mezzo di schede di analisi e di progetto (schede B), attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati come meglio specificati nella normativa del Centro Storico.

Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Nelle Corti Rurali di antica origine sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - *residenza; (L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare nell'ambito aziendale – il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti)*
   - *commercio al dettaglio;*
   - *uffici pubblici e privati;*
   - *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
   - *magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 150 per unità locale;*

- *attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;*
- *alberghi, pensioni, ristoranti, bar;*
- *banche;*
- *sedi di enti, associazioni, ecc.;*
- *cinema, teatri e altri luoghi di svago*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *artigianato artistico e manuale*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

Art. 31.2 – Indicazioni puntuali riferite ad accordi pubblico/privato

L'accordo n° 6 – Lorenzetti Nicola – in riferimento alla VAR. IV al PI, viene aggiornato nell'ambito di ZTO F ammettendo per la porzione di fabbricato riperimetrato in zona agricola le destinazioni d'uso previste per le corti rurali, di cui all'art. 31 NTO. Sono sempre ammessi interventi che portino a convenzionare le attività previste (anche relative alla porzione di fabbricato riclassificato in zona agricola) sulla base di un interesse pubblico manifestato dall'Amministrazione attraverso deliberazione di Giunta Comunale, a completamento di quanto già previsto per la ZTO F2 corrispondente all'Accordo n° 6 sottoscritto. E' ammessa la realizzazione di birrifici all'interno dei locali già esistenti corrispondenti a una porzione di fabbricato appartenente al complesso del "Volo Leggero", parte della Corte Rurale ma escluso dalla ZTO F, fatto salvo il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie. I locali adibiti all'esercizio dell'attività devono rispettare i regolamenti locali di polizia urbana e di igiene, i regolamenti edilizi, e quelle relative alla destinazione d'uso. E' ammessa comunque la realizzazione di zone soppalcate, mantenendo fisso l'involucro esistente, per i fabbricati appartenenti alla corte rurale "Casalino", indipendentemente dalla destinazione d'uso a birrificio realizzabile, ma in riferimento alle destinazioni d'uso ammissibili ai sensi dell'art. 31.1 delle NTO.

ART. 32 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO

1. Ai sensi dell'art. 43 della LRV n. 11/2004 il PI individua le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale di cui allo stesso art. 43, comma 1, lettera a).
2. 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).
3. Le valutazioni fondamentali della non funzionalità rispetto alle attività agricole sono:

- di tipo architettonico – strutturale
- di tipo agricolo - produttivo.

4. Il cambio d'uso dei fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo e il recupero di fabbricati con destinazioni d'uso sia residenziale che diversa da quella residenziale in ambiti di edificazione diffusa, nei centri storici, nelle corti di antica origine e nelle zone agricole, è soggetto a contributo perequativo.

Art. 32.1 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali

Si faccia riferimento all'"*Art. 31 – Corti Rurali"* delle presenti norme.

Art. 32.2 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola

1. Negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola è ammessa la riconversione di volumi non funzionali al fondo relativamente alle seguenti destinazioni d'uso:
- *destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;*
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola con le limitazioni di cui al punto precedente;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);*
- *artigianato artistico e manuale;*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.*

2. In caso di attività produttive/commerciali presenti nell'ambito di edificazione diffusa al momento dell'approvazione del presente PI, la richiesta di eventuali ampliamenti farà riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dal PI, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 32.3 – Limiti dimensionali al recupero dei fabbricati non funzionali al fondo

1. La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:

a) tipo annesso di tipo rurale = è ammesso il recupero della volumetria esistente fino a 800 mc, con possibilità di suddivisione del fabbricato in max. due unità immobiliari.
b) tipo annesso di tipo rurale = Nel caso di volumetria esistente superiore agli 800 mc, e di richiesta di cambi d'uso per l'ottenimento di più di due unità immobiliari a recupero dell'intera volumetria, è necessaria la predisposizione di un PUA da assoggettare ad accordo con il comune. Richieste del tipo b) saranno oggetto di specifica procedura di variante al PI secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004.
c) tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo = è ammesso il recupero il recupero della volumetria esistente fino a 800 mc, con possibilità di suddivisione del fabbricato in max. due unità immobiliari.
d) tipo edilizio a "capannone" industriale, artigianale, agricolo = nel caso di richiesta di cambi d'uso per l'ottenimento di più unità immobiliari, è necessaria la predisposizione di un PUA da assoggettare ad accordo con il Comune. Richieste del tipo d) saranno oggetto di specifica procedura di variante al PI secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004.

2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla normativa comunale vigente.

Art. 32.4 – Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo

1. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
2. Non è ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle Norme del PATI.
3. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di analisi da presentare, come allegata alle presenti norme.
4. La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.
5. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura ai sensi della LRV n° 11/2004, per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.
6. Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.
7. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi.
8. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, 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.

9. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
10. Non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d'uso se non entro i limiti delle destinazioni ammesse nelle zone urbanistiche ove gli stessi ricadono, ovvero per gli ampliamenti di cui alla LRV n° 11/04.
11. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla normativa comunale vigente.
12. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
13. Nei casi di sostituzione edilizia il nuovo edificio dovrà essere collocato in adiacenza all'edificio principale o nello stesso sedime del preesistente con possibilità di traslazione del 20%.
14. Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013.

Art. 32.5 – Recupero volumi all'interno di ambiti di edificazione diffusa e corti rurali

1. Per edifici non funzionali al fondo presenti all'interno degli ambiti di Centro Storico, nelle Corti Rurali, e negli ambiti di edificazione diffusa, la richiesta di cambio d'uso deve essere formalizzata attraverso la compilazione della specifica scheda progettuale "*Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo presenti in territorio agricolo, negli ambiti di edificazione diffusa, negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti Rurali"* allegata alle presenti NTO.
2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale sulla base del Modello di richiesta previsto al precedente comma devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.
4. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:
   - *descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;*
   - *identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;*
   - *ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.*

5. Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013.

Art. 32.6 – Recupero volumi non funzionali in zona agricola

1. In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno successivamente alla data di adozione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004.
2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013.

ART. 33 – ATTIVITA' AGRITURISTICHE

1. La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004.
2. Si richiama quanto previsto dalla L.R.V. n° 28 del 10 agosto 2012 *"Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo".*
3. Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.
4. Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.
5. L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.
6. Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

CAPO VII - ZONE F
STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

ART. 34 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI

1. Ai sensi dell'Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi della LRV n° 11/04 e s.m.i. il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.
4. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
   a) l'istruzione;
   b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
   c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   d) le attività culturali, associative e politiche;
   e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
   f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
   g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
   h) gli elementi di riqualificazione urbana.
5. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
   a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
   b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
   c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
   d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
6. Il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
7. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.
8. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni

camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 35 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi a nuovi insediamenti, devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria, mentre per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria possono far riferimento alle opere (esistenti o da realizzare) anche in zone funzionalmente contigue. Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.
2. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.
3. Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della LRV n° 11/04.
4. **Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:**
    - strade e marciapiedi;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
    - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.
5. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:
    - raccordi e svincoli stradali;
    - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);

- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclo-pedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

6. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e s.m.i., anche dall'art. 16 del DPR 380/2001. e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente in materia, per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari prevista.
7. **Le aree per servizi, opere di urbanizzazione secondaria, sono:**
   a) l'istruzione;
   b) mercati di quartiere;
   c) delegazioni comunali;
   d) attrezzature di interesse comune:
   e) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
   f) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
   g) le attività culturali, associative e politiche;
   h) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
   i) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
   j) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
   k) attrezzature per la mobilità:
   i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
   l) gli elementi di riqualificazione urbana.
   m) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani.

ART. 36 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

1. Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art 31 comma 2 punto "e" L.R. 11/2004 dovrà essere individuata un'ulteriore quantità di almeno 3 mq/abitante teorico da destinare agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate. La ripartizione fra verde attrezzato e parcheggi (superficie per

urbanizzazione primaria) dovrà essere definita nel P.U.A. in funzione del fabbisogno specifico dell'insediamento.

3. Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, salvo gli interventi previsti da schede o interventi puntualmente progettati. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del PAT, e dagli art. 31 e 32 della LR n.11/2004.

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

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	**10 mq/100 mq** superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	**100 mq/100 mq** superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	**15 mq/100 mc**
Insediamenti all'aperto	**10 mq/100 mq**
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	**10 mq/abitante** di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	**almeno un posto auto per ogni camera**
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

4. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
5. 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.
6. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra

diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
a) le opere di urbanizzazione primaria;
b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.
La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.

7. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

ART. 37 – ATTREZZATURE E SERVIZI

1. La zona individua attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale destinati a:

   A - ISTRUZIONE
   - *asilo nido*
   - *scuola materna*
   - *scuola elementare*
   - *scuola media inferiore*
   - *scuola media superiore*

   B - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE
   - *centri civici*
   - *centri sociali*
   - *centri sanitari*
   - *centri culturali*
   - *centri amministrativi*
   - *centri per la pratica del culto*
   - *pubblici servizi in generale*

   queste strutture possono essere sia pubbliche che private.

2. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.
3. Gli edifici realizzati secondo indici edilizi che potranno anche non rispettare quelli di zona in relazione alle tipologie che li caratterizzano.
4. Queste strutture saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti, accessi ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio e verde.
5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle ZTO F sono ammesse esclusivamente interventi ai sensi dell'Art.3, c. 1, DPR n° 380/2001, lett. a), b),c).
6. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004 per gli edifici esistenti nelle zone F, sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 37.1 – AREE PER L'ISTRUZIONE - F1

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, etc..
2. Per le are destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. del Ministero dei lavori pubblici del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L 05/08/75 n° 412 E S.M.I.
3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza del suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
4. Internamente alla recinzione, o in assenza del suo sito ideale, dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 37.2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – F2

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.
2. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

   - attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;
   - attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

3. A titolo esemplificativo per attrezzature di interesse comune si intendono chiese, municipio, caserme, strutture socio-assistenziali, distributori per carburanti stradali, spazi per aviosuperficie con annessi servizi, ambiti soggetti a specifici accordi Pubblico/Privato ai sensi art. 6 LRV n° 11/2004.
4. La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi a seguito della stipula della Convenzione urbanistica e dell'Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.
5. Dette attrezzature possono essere realizzate:
   I° - In regime di diritto privato: come impianti riservati all'uso esclusivo dei soci di un club o di una associazione.
   II° - In regime di diritto privato ma ad uso pubblico: viene stipulata una convenzione con il Comune che prevede l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo, possono essere consentiti abbonamenti annuali, ma non il rilascio di tessere (elemento caratterizzante gli impianti di cui al punto I° b).
   III° - Impianto pubblico, gestito da enti istituzionalmente competenti.

Art. 37.3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT – F3

1. La zona individua parti del territorio Comunale destinate a:

   I° - VERDE PUBBLICO

II° - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
III° - ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI

I° - VERDE PUBBLICO

Zone destinate ala conservazione o creazione di parchi urbani.
All'interno di essi dovranno essere previsti viali pedonali alberati e si dovrà dotare lo spazio di adeguato arredo urbano.
In questa zona è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio.

II° - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Zone destinate alla conservazione o creazione di parchi urbani con all'interno specifici spazi attrezzati per il gioco.

2. E' ammessa unicamente la costruzione di fabbricati che integrino la destinazione di zona e precisamente:
   - attrezzature per il gioco
   - chioschi
   - bar
   - locali di ristoro
   - locali di ritrovo.
3. Gli edifici saranno realizzati secondo indici edilizi che potranno anche differenziarsi da quelli di zona in relazione alle tipologie speciali che li caratterizzano.
4. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.
5. Tali costruzioni potranno anche essere eseguite o gestite da privati mediante concessioni temporanee, adeguata convenzione con l'obbligo di sistemare il parco, le aree di pertinenza delle costruzioni medesime il tutto soggetto all'uso pubblico.
6. Nella Progettazione si privilegia la conservazione del Verde eventualmente esistente.

III° ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI

7. Zone destinate ad attrezzature ed impianti sportivi per gioco, sport, tempo libero, ricreazione eccetera.
8. A titolo esemplificativo per attrezzature ed impianti sportivi, si intendono campi da calcio, campi da tennis, maneggi, piscine, ecc..
9. Dette attrezzature possono essere realizzate:
   I° - In regime di diritto privato:
   a) come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati, singoli o plurimi;
   b) come impianto riservato all'uso esclusivo dei soci di un club o di una associazione.
   II° - In regime di diritto privato ma ad uso pubblico: viene stipulata una convenzione con il Comune che prevede l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo, possono essere consentiti abbonamenti annuali, ma non il rilascio di tessere (elemento caratterizzante gli impianti di cui al punto I° b).
   III° - Impianto pubblico, gestito da enti istituzionalmente competenti.
10. Dette attrezzature possono essere realizzate nelle seguenti zone:

ZONA	CATEGORIA ATTREZZATURA			
RESIDENZIALE	I° a	I° b	II°	---
PRODUTTIVA	I° a	---	---	---
A STANDARDS	---	---	II°	III°

11. Le attrezzature vanno comunque realizzate nel rispetto degli indici e delle tipologie di zona, escluse ovviamente quelle ricadenti in zona a standards, che però dovranno essere progettate come elemento qualificante del tessuto urbano di zona.
12. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.
13. La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi a seguito della stipula della Convenzione urbanistica e dell'Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.

Art. 37.4 – AREE PER PARCHEGGI – F4

1. Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e normalmente sono ubicati a margine della sede viaria o degli edifici.
2. In queste zone vanno previsti, oltre agli spazi per la sosta, anche quelli di manovra ed accesso degli autoveicoli.
3. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore a 300 mq. dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Art. 37.5 – EX ZONA MILITARE

1. La ex zona militare era in origine destinata agli impianti militari ed ai relativi servizi le cui edificazioni risultavano soggette oltre che all'approvazione comunale alle norme di legge vigente in materia.
2. L'attuazione delle previsioni del PATI per i Servizi di interesse comune privati di interesse pubblico è da assoggettarsi ad un accordo ai sensi dell'"*Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati"* delle NT del PATI, e disciplinati necessariamente da una convenzione da allegare all'accordo stesso, su iniziativa dell'Ente proprietario dell'area da riconvertire.

Art. 37.6 – ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICREATIVE, CULTURALI, SPORTIVE – F9

Attuazione

1. Gli interventi edilizi si realizzano esclusivamente previo la redazione di piano attuativo:
   a) lottizzazione con indicazioni planivolumetriche convenzionate di iniziativa privata;
   b) lottizzazione con indicazioni planivolumetriche di iniziativa pubblica.
2. Tale piano attuativo adottato e approvato secondo le norme di legge non dovrà avere un'estensione territoriale minore di quella individuata con la zona omogenea e dovrà

garantire la dotazione di standards minimio di legge per ogni tipo di destinazione d'uso ammessa.

3. Inoltre nel caso di piano attuativo di iniziativa privata lo schema di convenzione dovrà contenere gli impegni dei privati in ordine alla gestione, alle modalità e tempi di esecuzione.
4. Nella progettazione del Piano attuativo dovrà essere evitata la sostanziale modifica dell'attuale morfologia e l'abbattimento di piante d'alto fusto, sia in relazione alla realizzazione dei volumi ammessi che in relazione alla realizzazione di attrezzature sportive e sistemazioni esterne.
5. Detto piano attuativo dovrà contenere specifiche indicazione in ordine agli elementi di arredo, all'utilizzo di elementi vegetazionali, ai percorsi, alla sistemazione aree scoperte, ai filari di Alberi da posizionare lungo il lato fronteggiante la superstrada VR-RO, ecc.
6. L'attuazione delle previsioni del PATI per i Servizi di interesse comune privati di interesse pubblico è da assoggettarsi ad un accordo ai sensi dell'"*Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati"* delle NT del PATI, e disciplinati necessariamente da una convenzione da allegare all'accordo stesso, su iniziativa dell'Ente proprietario dell'area da riconvertire.

Interventi Edilizi ammessi

1. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento edilizio esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, successivamente le concessioni edilizie dovranno riguardare:
   a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'infrastrutturazione dell'area;
   b) la sistemazione di tutte le aree scoperte destinate sia all'uso sportivo che all'assolvimento degli standards;
   c) il recupero degli edifici esistenti, gli ampliamenti e le nuove edificazioni ammesse e la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
2. La nuova edificazione massima consentita sarà riferita ai seguenti tetti volumetrici:

destinazione	**volume mc**	**H. Max m**
- maneggio cavalli, annessi rustici, scuderie ed attrezzature compatibili con le attività svolte	3.500	4,5
- ricovero attrezzi	250	4,5
- spogliatoi e servizi vari	800	4,5

3. I servizi la direzione, il bar, il ristorante e l'alloggio del custode o del proprietario potranno essere ricavati all'interno dell'edificio esistente - Corte La Croce - mediante cambio di destinazione d'uso e attraverso gli interventi edilizi riferiti al grado di protezione "GP 6 ristrutturazione globale" di all'art. 16 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso

1. Tali aree sono da destinarsi a servizi specialistici per lo sport ed il tempo libero e avranno le seguenti destinazioni d'uso:

   Edifici
   - Maneggio cavalli e scuderie;
   - attrezzature compatibili con le attività svolte;
   - club house;
   - bar;

- attività di ristorante;
- spogliatoi e servizi vari;
- alloggio del custode/proprietario;
- annessi rustici e ricoveri attrezzi.

Aree scoperte

- Galoppatoio e maneggio;
- campo di polo;
- campi da tennis;
- parcheggi;
- pista polivalente per volley, basket e pattinaggio;
- bocciodromo all'aperto;
- minigolf;
- aree a verde;
- percorsi.

2. L'insediamento di eventuali scuderie è ammesso solo nel rispetto delle distanze igieniche di Legge, come previsto dall'art. 61 del Regolamento Edilizio. (Da DGRV. 2112/03), come aggiornato dalle presenti norme.

ART. 38 – PASSAGGI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. Sono aree destinate alla realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili, di uso pubblico.
2. Si faccia riferimento all'"*Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopedonali"* del PATI.
3. La loro larghezza non dovrà essere inferiore a m 2.50 e dovranno essere realizzati in conformità con la vigente legislazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Il tracciato è puramente indicativo, in sede di realizzazione sono ammesse variazioni, per motivi di pubblico interesse.
5. Il PATI promuove la valorizzazione della vocazione turistico/ricettiva del territorio sotto il profilo storico-culturale, naturalistico-sportivo ed enogastronomico, e riporta quindi i percorsi pedonali/ciclopedonali di maggiore importanza, sia esistenti che di progetto, prevedendo la riqualificazione e lo sviluppo della rete pedonale e ciclabile vocata alla valorizzazione delle emergenze storiche presenti sul territorio, al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva all'aria aperta ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti.

CAPO VIII – VINCOLI, TUTELE, FASCE DI RISPETTO

TITOLO 6 – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

ART. 39 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto stradale è regolata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal DPR 26 aprile 1993, n. 147 e s.m.i.
2. Le fasce di rispetto campite nelle planimetrie di progetto sono indicative in quanto la delimitazione di centro abitato ai sensi del suddetto Decreto può essere variata con Delibera di Giunta Comunale di conseguenza hanno vigenza solamente quelle che si vengono a trovare all'esterno del perimetro di centro abitato.
3. Si richiama l'"*Art. 8.2 - Viabilità/Fasce di rispetto"* del PATI vigente.
4. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.
5. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, vi sono tuttavia ammessi:
   - la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
   - cabine di distribuzione elettrica;
   - linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
   - reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
   - recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata;
6. Il rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione delle opere sopra descritte è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
7. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
8. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
9. Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.
10. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004 sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 39.1 – Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità

1. Si faccia riferimento all'Art. 14.5 - Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità, in base al quale il PATI prevede l'inserimento e l'individuazione delle Attrezzature/Servizi di supporto alla mobilità rappresentate dalle aree di servizio poste sulla viabilità principale.
2. Il PI effettua la ricognizione di tali attrezzature esistenti, ammettendo la localizzazione nelle fasce di rispetto stradali e nelle ZTO F2 di Interesse comune.

ART. 40 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Si richiama l'"*Art. 8.7 - Cimiteri/Fasce di rispetto"* del PATI.
2. L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 modificato con L. 17.10.1957 n.983, dalla L. 13.3.1958 n.216, dalla L.R. 31.5.1980 n.78, dal D.P.R. 11.2.1961 n.257 e dal D.P.R. 21.10.1975 n.803 e dal D.P.R. 10.09.1990 n°285.
3. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.
4. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
5. E' ammesso a titolo precario la installazione di chioschi per la vendita di fiori.
6. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.
7. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica del PATI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
8. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
9. Come previsto dalla L. 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – RD 1265/1034, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
10. La definizione degli impianti cimiteriali si rinviene nell'art. 56 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 – che riproduce sostanzialmente l'abrogato art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 ottobre 1975, n. 803 – il quale permette di affermare che gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, siano da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:

    " *1. La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri deve illustrare i criteri in base ai quali l'amministrazione comunale ha programmato la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura.*

    2. Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste quali deposito di osservazione, camera mortuaria, sale di autopsia, cappelle, forno crematorio, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché' impianti tecnici.

    3. Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici".

ART. 41 – FASCE DI RISPETTO GASDOTTI

1. Si richiama l'"*Art. 8.5 - Gasdotti/Fasce di rispetto D.M. 24/11/1984"* del PATI

vigente.

2. Le tavole grafiche indicano il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative fasce di rispetto.
3. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Le servitù variano da un minimo di m 11,00 a un massimo di m 11,50 misurati su entrambi i lati ortogonalmente all'asse della condotta.
4. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi connessi alla funzionalità della rete stessa o comunque consentiti dall'Ente Proprietario dell'impianto stesso se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti.
5. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.1984 che disciplina le norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e s.m.i. pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985
6. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc) o per le modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un metanodotto o di gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario dell'impianto per individuare eventuali interferenze concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole del PATI e del PI.
7. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
8. A norma dell'art. 36 della L.R.V. n° 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

ART. 42 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. Il PI ha aggiornato il censimento degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui all'"*Art. 8.9 - impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico /Fasce di rispetto"* del PATI.
2. La definizione delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 27/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001 , del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).
3. Si richiamano le PRESCRIZIONI e le DIRETTIVE E COMPITI DEL PI *dell'Art. 8.4 - Elettrodotti/Fasce di rispetto* delle NT del PATI, equiparando la fascia di rispetto degli impianti di cui in oggetto a quelle generate dagli elettrodotti.

ART. 43 – VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004

1. Ai sensi dell'*Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua* del PATI, il PI aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, procedendo alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del

proprio territorio che, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia, risulti esclusa dalle fasce di rispetto altrimenti individuate dal PATI.

2. Il PATI ha recepito i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi suddivisi per Comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadenti all'interno dei territori comunali e come riportati sulla Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e come riportato nel Quadro Conoscitivo.
3. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
4. Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/2004 subordinata quindi al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo.

ART. 44 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE – IDROGRAFIA/FASCE DI RISPETTO

1. Il PI, ai sensi di quanto previsto dal PATI, disciplina le zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99 non consentono nuove edificazioni.
2. Gli ambiti corrispondenti alle zone di tutela individuate ai sensi dell'Art. 41 della LRV n° 11/04, corrispondono *i* corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
   - *conservare 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 fluviali;*
   - *realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.*
3. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).
4. La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ATO, Autorità di Bacino, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
   a) nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
   b) nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
5. Il PI individua graficamente la fascia di rispetto nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, confermando che non sono consentite nuove edificazioni:

- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

6. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità e preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.
7. Non sono ammesse, per una profondità di almeno m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

ART. 45 – CORSI D'ACQUA CONSORTILI

1. Si richiama il precedente *"Art. 42- Fasce di rispetto fluviale-Idrografia/fasce di rispetto"* in relazione alle disposizioni di cui al Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99 non consentono nuove edificazioni.
2. Le fasce di rispetto fluviale sono principalmente destinate alla realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.
3. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. In conformità alla normativa vigente vanno osservate le seguenti fasce di rispetto idraulico a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua:

   a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00;
   b) va mantenuta inedificabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua.

6. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica e in particolare sono ammessi esclusivamente:

   a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
   b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
   c) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e s.m.i., previsioni di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali delle presenti Norme, se compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
   d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di Mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle NTO del PATI.

7. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.
8. Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.
9. Si riporta in allegato alle presenti NTO, l'elaborato grafico relativo all'individuazione dei corsi d'acqua consortili presenti sul territorio comunale.

ART. 46 – FASCIA DI RISPETTO EX CAVE

1. Sarà osservata la disciplina vigente in materia (DPR 9 Aprile 1959, n. 128, Piano Regionale Attività di Cava, provvedimenti di autorizzazione alla sistemazione) per quanto concerne le distanze da osservare dal ciglio superiore dell'escavazione, gli interventi di messa in sicurezza e gli interventi di recupero ambientale (rinverdimento, restituzione all'uso agricolo, ispessimento arboreo, ecc.).
2. Il PI individua le eventuali destinazioni d'uso ammissibili in armonia con i disposti del Piano Regionale delle Attività di Cava e con le indicazioni programmatiche del PATI.
3. Il PI promuove il recupero delle cave dismesse attraverso interventi di rinaturalizzazione mirata, nel rispetto della disciplina vigente. I principi da adottare in tali interventi dovranno essere finalizzati alla accelerazione dei tempi di rinaturalizzazione; la progettazione naturalistica impiegherà le risorse vegetali autoctone.
4. Tali interventi di rinaturalizzazione saranno attuati attraverso la predisposizione di Accordi Pubblico/Privato ai sensi Art. 6, L.R.V. n° 11/2004.
5. Le opere di recupero saranno finalizzate alle specifiche destinazioni di riutilizzo delle aree di cava e potranno anche interessare aree limitrofe rispetto a quelle definite dal perimetro della cava.
6. Le forme di recupero per eventuali bacini idraulici saranno individuate dall'Autorità Idraulica Regionale secondo le specifiche finalità assegnate ai medesimi.
7. Anche nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, siepi e siepi arborate.
8. Il recupero ambientale ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato, opportunamente preparato con materiale di compostaggio, sarà volto alla realizzazione di aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature a funzione ricreativa; in tal caso la superficie interessata da pavimentazioni impermeabili non dovrà superare il 15% dell'area destinata ad uso ricreativo.
9. Nel caso di eventuali parziali destinazioni ad uso insediativo quali servizi, la sistemazione definitiva dovrà in ogni caso garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area residua.
10. Si richiama l'"*Art. 10.1.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee"* del PATI, nello specifico il c. 3 – "*Aree idonee a condizione: deposito antropico*". Tale condizione si riferisce sia ad una superficie delimitata all'intorno di una ex discarica sia ai depositi di riempimento di ex cava all'interno del territorio comunale, posta al fine di evidenziare la possibile presenza di terreni contaminati e/o la possibile presenza di materiale interrato.

ART. 47 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Il PATI ha individuato puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse

archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

2. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
3. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo e 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 gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessita di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.
4. Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.
5. Alla DIA ed al Permesso di Costruire da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.
6. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

ART. 48 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE

1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., salvo diverse specifiche disposizioni del PI.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.
4. Il PI individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche del PATI come "cono visuale".
5. Le aree libere individuate lungo la viabilità comunale, attraverso le quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario, sono inedificabili; inoltre vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
6. Il PI, promuovendo azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, prevede le seguenti prescrizioni e direttive:
   - La realizzazione di manufatti che possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente comporta che in fase progettuale e localizzativa si tenga conto

delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione e della presenza di eventuali coni visuali previsti dal PRG e dal PAT e confermati dal PI.

- I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva: l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, o verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.
- In ambiti di particolare valenza ambientale nella progettazione dei manufatti di cui al presente articolo, va predisposto uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.
- Quando è possibile, in presenza di muri esistenti, è preferibile progettare un impianto unitario dei manufatti, per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio e per permettere un rapporto diretto visivo e percettivo delle tettoie con gli edifici di pertinenza.
- Le indicazioni di cui al presente articolo, prevedono indicativamente l'inedificabilità degli ambiti individuati per una profondità minima di 100 m, fatta salva verifica puntuale con opportuni elaborati e foto inserimenti della preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti come indicati dal PAT.

ART. 49 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI

1. Tali spazi scoperti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.
2. Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.
3. In tali ambiti in particolare si prevedono le seguenti indicazioni progettuali:
   - sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
   - è necessario conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
   - è necessario evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
   - il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione del responsabile dell'Area tecnica.
   - è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti. e va prevista l'eventuale eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.
   - vanno previste apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di

espansione;
- in area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sé stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'ART. 3, C.1 del D.Lgs. 380/01 e s.m.i. e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme;
- sono ammissibili inoltre gli interventi che non incidano nella volumetria purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale previo parere favorevole della Commissione Beni Ambientali;
- in tali aree possono essere individuate aree a standard;
- in tali aree è ammesso l'uso agricolo e per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- vanno tutelati e conservati gli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- vanno conservati le alberature ed elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, che non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con alberature ed elementi vegetazionali della stessa specie;
- vanno riqualificati le parti e gli elementi in situazione di degrado ed va prevista l'eliminazione degli elementi incoerenti.

ART. 50 – VINCOLO MONUMENTALE D.Lgs. 42/2004 – Edifici e Ambiti

1. Si richiama l'"*Art. 6.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali e ambiti"* del PATI.
2. Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originari del monumento.
3. Gli interventi sugli immobili e relative pertinenze sottoposti a tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
4. Ogni intervento sarà comunque ammesso solo dopo il parere favorevole della Soprintendenza di competenza.

ART. 50bis – EDIFICI A VALORE MONUMENTALE, TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE

1. Si faccia riferimento all'Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale del PATI, relativamente ai fabbricati che sono puntualmente individuati come singoli edifici o manufatti a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale presenti nelle porzioni di territorio delimitate e qualificate come Centri storici o Corti rurali.
2. Si applicano le disposizioni generali riportate nell'Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale e nell'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali delle presenti Norme.
3. Il PI tutela in forma particolare questi edifici quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni e rimanda a una schedatura puntuale degli stessi sulla base delle Categorie di Intervento previste dal PATI, con particole riferimento alla categoria CATEGORIA A.1. - "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o

architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili" ai fini dell'applicazione dell'Art. 13.2 - Unità Edilizie di valore culturale delle NT del PATI, a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.

4. Tali edifici sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne da distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.
5. Sugli edifici individuati ai sensi del presente articolo, sino alla rischedatura da operare con specifica Variante al PI, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) art. 3, c. 1 DPR 380/2001 e smi, e comunque gli interventi ammessi dalla schedatura dei fabbricati operata ai sensi del previgente PRG.

ART. 51 - COMPLESSI A VALORE TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI

1. Il PATI quali ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale considera ii manufatti di cui all'"*Art. 12. 4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad* ambiti tutelati" delle NT.
2. Nella tavola n° 4 Carta della Trasformabilità del PATI sono individuati in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia industriale, già classificati o meno dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Tali complessi sono soggetti a particolare tutela e costituiscono invariante del PATI e sono individuati nello stesso quali Elementi puntuali di natura storico-monumentale nella tavola n° 2 Carta delle Invarianti e normate all'*Art. 9.4 - Invarianti di natura storico-monumentale*:
    - sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

Art. 51.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Per tali elementi sono generalmente privilegiate tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali;
2. Negli Ambiti di urbanizzazione consolidata e negli Ambiti di edificazione diffusa sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo–produttive così come definite al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle NTO del PATI.

Art. 51.2 – Modalità di intervento

1. Il PI contestualizza le segnalazioni ricognitive del PATI individuando puntualmente i fabbricati e i manufatti da assoggettarsi a tutela, recependo quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove

schedature puntuali.

2. Il PI, con Variante puntuale ai sensi dell'art. 18, L.R.V. n° 11/2004 o con Schedatura Puntuale sotto forma di Accordo Pubblico Privato, ai sensi del comma 5 art. 40, della L.R.V. n° 11/2004, attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e la corrispondente categoria di intervento edilizio, nonché le destinazione d'uso compatibili con la tipologia di tutela.
3. Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013.

ART. 52 – VILLE VENETE

1. Il PI individua le Ville Venete di cui alla ricognizione effettuata dal PATI.
2. Si faccia riferimento all'"Art. 12. 2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete" del PATI.

ART. 53 – AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Trattasi di aree che per loro caratteristiche, ubicazione di protezione di visuali e di quanto altro a valenza paesaggistico-ambientale, sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le seguenti caratteristiche:
   - Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe;
   - Per le aree a parco, a giardino ad orto o a particolare cultura è vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
   - Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 , c.1 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.:
   - Sono in ogni caso ammesse costruzioni quali: chioschi, serre, ecc., legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi, valutando:
   a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
   b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
   c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
3. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni d'igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
4. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità e i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

ART. 54 - RETE ECOLOGICA DA PATI

1. Per gli ambiti della rete ecologica si richiamano le disposizioni di cui all'*Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)* delle NT del PATI.
2. Si richiamano dal PATI l'"*Art. 12.7 - Corridoi ecologici*", suddivisi in:
   a) corridoi ecologici principali: costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato.
   b) corridoi ecologici secondari: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali.
3. Ai fini della tutela e valorizzazione del territorio del PATI, per i corridoi ecologici le trasformazioni dei suoli dovranno riguardare prevalentemente interventi di:
   - riconnessione di eventuali interruzioni della rete ecologica, sia con interventi di rivegetazione che con opere infrastrutturali, quali la costruzione di idonei by-pass per la fauna selvatica, opere per la mitigazione delle linee elettriche, ecc.;
   - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat.
4. Si richiamano l'"*Art. 12.8 - Isole a elevata naturalità (Stepping stones)" e l'"Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)".*
5. Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali della rete ecologica, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzi impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
6. Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
7. Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PATI.
8. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.
9. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica.
10. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della Rete ecologica previsti dal PATI sono vincolanti. Il PI e i PUA possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti all'implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PATI, e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti.

TITOLO 7 – PROGRAMMAZIONE, NORME E CRITERI GENERALI FINALI

ART. 55 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

1. Sono ammessi accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R.V. 11/04 e s.m.i., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.
2. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 L.R.V. n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art 18 comma 8 della L.R.V. n.11/2004 e s.m.i., e devono essere corredati da scheda urbanistica di orientamento progettuale a integrazione degli elaborati del PI.
3. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al PI di cui al comma 2 del presente articolo.
4. La redazione degli Accordi segue i seguenti criteri operativi, che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 e s.m.i. L'iter procedurale è stato approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 10.04.2013.
5. Il Primo PI stipula i seguenti Accordi, formalizzati con manifestazione d interesse specifica:

   - ZANCA LEONARDO, Manifestazione pervenuta in data 28.05.2013 prot. n. 2916;
   - TECNOSIMA S.r.l., Manifestazione pervenuta in data 30.05.2013 prot. n. 2955;
   - IMMOBILIARE CALDIE S.r.l., Manifestazione pervenuta in data 30.05.2013 prot. n. 2976;
   - MONTAGNOLI LUCIANO, Manifestazione pervenuta in data 04.06.2013 prot. n. 3054;
   - BIASI CRISTIANO, Manifestazione pervenuta in data 05.06.2013 prot. n. 3067;
   - LORENZETTI NICOLA, Manifestazione pervenuta in data 05.06.2013 prot. n. 3072. L'accordo n° 6 – Lorenzetti Nicola – in riferimento alla VAR. IV - al PI, viene aggiornato nell'ambito di ZTO F, ammettendo per la porzione di fabbricato riperimetrato in zona agricola le destinazioni d'uso previste per le corti rurali, di cui all'art. 31 NTO.

ART. 56 – PEREQUAZIONE

1. Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'"*Art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica***"** delle NT del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da

realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4. Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PATI, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.
5. Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):
    a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
    b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
    c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
    d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R.V n° 11/2004.
6. Il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e da disposizioni specifiche per le diverse zone.
7. Il contributo perequativo è vincolato all'utilizzo esclusivo per opere di urbanizzazione, opere di interesse pubblico e dotazioni urbanistiche.
8. In alternativa alla corresponsione del contributo l'Amministrazione può concordare la cessione di aree e/o la realizzazione di opere di interesse pubblico.
9. I criteri perequativi disciplinati dal presente documento saranno applicati a partire dal primo Piano degli Interventi e potranno essere oggetto di aggiornamento e modifiche in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio e della comunità di Isola Rizza.
10. Per quanto riguarda i criteri per la definizione del contributo perequativo, le relative modalità di calcolo e di corresponsione si fa riferimento alla DCC n° 8 del 10/04/2013, avente per oggetto:"Piano degli Interventi. Perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR n° 11/2004 e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004. Approvazione documenti e procedura". Tale provvedimento potrà essere successivamente aggiornato dal DCC e potrà essere applicato senza che questo costituisca variante al PI.

ART. 57 – CREDITO EDILIZIO

1. Si faccia riferimento al PATI, all'" *Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio".*
2. Il PI provvede a creare uno specifico "Registro dei Crediti Edilizi" di cui all'art. 17 comma 5° della LRV n° 11/2004, attraverso l'eventuale predisposizione di una

Scheda Progettuale, determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni che, partendo dal volume edilizio rilevato dallo stato di fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile e dell'impianto produttivo in esso collocato, dell'entità e del tipo di conduzione eventualmente presente, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, della collocazione rispetto ad ambiti edificati, degli obiettivi di tutela e valorizzazione che si vogliono raggiungere - quali interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, igienico-sanitaria, paesaggistica, architettonica e ambientale - e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

3. La gestione dei crediti sarà oggetto di specifica Variante al PI.
4. Per gli edifici soggetti a demolizione a causa di condizioni statiche precarie, potrà essere registrato il credito edilizio nel registro del PI anche dopo la demolizione, se la stessa deve avvenire con urgenza per preservare l'incolumità pubblica e privata.
5. 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 DGR n° 329/2010, precisando chele opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

ART. 58 – OPERE INCONGRUE

1. Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono costituiti da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano.
2. Si faccia riferimento all'*Art.*" *11.4 - Opere incongrue"* del PATI.
3. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di sviluppo della qualità urbana ricadenti nell'area, determina il riconoscimento di un credito edilizio, quando riconosciuto e registrato nel Registro dei Crediti edilizi.
4. Sui fabbricati e le attività individuati come opera incongrua sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene pubblica e prevenzione incendi: non sono comunque ammessi ampliamenti della volumetria esistente o della superficie coperta, ne per quanto attiene agli allevamenti zootecnico-intensivi o agricolo-produttivi di cui all'"*Art. 8.10 - Allevamenti zootecnici intensivi"* del PATI, aumento delle distanze minime fissate per legge tra questi e le abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

ART. 58bis – TUTELA DELLE ATTIVITA' AGRICOLE

1. Nel Comune di Isola Rizza, individuato come "zone ad alta densità produttiva avicola" dal Decreto del Dirigente Unità di progetto sanità animale e igiene alimentare n° 275 del 22 Settembre 2006, pubblicato nel Bur n. 89 del 13/10/2006 è vietato l'insediamento di attività produttive in contrasto con la tutela delle attività agricole già esistenti, e comunque di tutte le attività che possano essere pericolose per la diffusione di malattie infettive e diffusive degli animali, con particolare riferimento all'influenza aviaria.

TITOLO 8 – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 59 – INDIVIDUAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell'Art. 4, L.R.V. n° 50/2012, gli enti territoriali competenti adeguano gli strumenti urbanistici e territoriali al regolamento regionale di cui al comma 1 Art. 4 – Indirizzi regionali, entro e non oltre centottanta giorni dalla data della sua pubblicazione.
2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 della L.R.V.n° 50/2012, dalla data di entrata in vigore della legge e sino a tale adeguamento, non è consentita l'individuazione di nuove aree o l'ampliamento di aree esistenti con destinazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e non può essere rilasciata l'autorizzazione commerciale in presenza di una variante approvata in violazione del presente divieto.

ART. 60 – AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PI

1. L'entrata in vigore del presente PI non comporta la decadenza dei vigenti strumenti attuativi che non siano incompatibili, o per la parte che non sia incompatibile con lo strumento entrato in vigore.
2. L'entrata in vigore del Piano comporta la decadenza delle autorizzazioni e delle concessioni a costruire in contrasto.

ART. 61 - AMBITI DELLA PROGRAMMAZIONE DA PATI

1. Il PI individua graficamente gli ambiti relativi alle azioni strategiche del PATI, attivabili con Variante al Piano degli Interventi mediante procedura di accordo ai sensi dell'Art. 6 , L.R.V. n° 11/2004. All'interno di tali ambiti, fino all'inserimento delle zone con Variante Parziale ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n° 11/2004, in coerenza con il PATI, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art. 3 DPR 380/2001.

ART. 62 – TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PI

a - Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggior indice di edificabilità.

b - Escluse le aree classificate dal PI come zone A o perimetrate in riferimento a quanto previsto dall'art. 10 della LR 24/85, ora come Corte Rurale sul PI, per gli edifici esistenti di cui viene accertata la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità,

purché sia già saturata la capacità volumetrica derivante dall'applicazione dell'indice di zona.
Tale ampliamento potrà essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 60 mc.
L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze.

c - Escluse le aree classificate dal P.R.G. come zone A o perimetrate in riferimento a quanto previsto dall'art. 10 della LR 24/85, per gli edifici esistenti di cui viene accertata la necessità di adeguare l'altezza interna utile netta dei vani abitabili a m 2,70 è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, l'aumento dell'altezza attuale dei piani abitabili fino al raggiungimento dei minimi previsti dalle norme igienico sanitarie vigenti.

d - E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione nel rispetto della LR 52/78 e s.m.i.

ART. 63 – Conferma delle previsioni decadute ai sensi dell'art. 18 L.R. Veneto n. 11/2004

1. Il 2 PI – II Fase conferma le aree le cui previsioni risultano decadute ai sensi dell'art. 18 della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11, provvedendo alla loro reiterazione e riattivazione della disciplina pianificatoria, in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale vigente.
2. La conferma comporta la riattivazione delle previsioni urbanistiche secondo i contenuti e i parametri stabiliti dal presente Piano degli Interventi, nel rispetto delle procedure e delle condizioni previste dalla citata disposizione regionale.

TITOLO 9 – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI IN RAPPORTO ALLA VAS

Si faccia riferimento al PATI, all'Art. 36 – Previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA COMUNITARIA 2001/42/CE, il PATI determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI attua le previsioni del PATI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
2. Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
3. La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI.
4. Ciascuna Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano
5. Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi in ambito urbano con gli eventuali interventi di carattere compensativo con valenza di perequazione ambientale in ambito rurale.
6. In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS, fatte salve le valutazioni ambientali e gli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella VAS ed i pareri espressi in sede di approvazione dalle competenti Autorità di controllo.

Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

NTO PI

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

CENTRO STORICO

A) COPERTURE:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare agli artt. 73 e 76.

B) CORNICIONI E PLUVIALI:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare agli artt. 73 e 76.

C) COMIGNOLI E CAMINETTI:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 76.

D) POGGIOLI:

negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

I poggioli dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto devono essere demoliti.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

È fatto altresì salvo quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 73.

E) PARAPETTI E RECINZIONI:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare agli artt. 55 e 73.

F) FINESTRE:

negli interventi di restauro e risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria o coerente per l'edificio.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucature nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare al punto 10 dell'art. 75.

G) TENDE DA SOLE:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 16.

Il Sindaco ha facoltà di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere non rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.

H) INTONACI, PITTURE, COLORI:

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 7.4.

I. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 87.

L. PRONTUARIO DI DECORO E DELL'ARREDO URBANO

Si applica nel Centro Storico così come individuato negli elaborati di P.R.G.

Valgono comunque le norme ancorché più restrittive generali e relative ai gradi di protezione degli edifici ricadenti nei centri storici o comunque definiti d'interesse storico-artistico, o previste per le costruzioni presenti in particolari contesti ambientali, in ogni caso chiaramente indicati nelle Norme di Attuazione e/o negli elaborati del P.R.G.

Così pure valgono le norme, più restrittiva previste per l'edificazione nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'approvazione di ogni intervento edilizio e di modificazione dell'esistente, oltre al rispetto delle norme urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, deve essere subordinata ad un'attenta valutazione sull'impatto che si genera nell'ambiente circostante.

Il nulla osta delle soprintendenze per Beni Ambientali e Architettonici e per i Beni Artistici e Storici conseguenti l'esame di progetti di competenza, integra l'applicazione del presente Regolamento di Decoro Urbano ed, in ogni caso, prevale con le eventuali prescrizioni su tutte le Norme di Piano.

È altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 71.

1 - INTONACO

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 7.4.

2 - COLORE DELLE FACCIATE

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 7.4.

3 – ATTACCHI A TERRA

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 9.

4 - SERRAMENTI ED INFISSI

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 10.

5 - INSEGNE

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 15.

6 - INSEGNE A BANDIERA

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 15.

7 – TENDE

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 75, punto 16.

Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

NTO PI

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

ZONA AGRICOLA

1) I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativo preesistente e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. Gli eventuali movimenti di terra non dovranno alterare l'originaria orografia e saranno finalizzati esclusivamente al ristabilimento del corretto deflusso delle acque.

2) Non sono ammessi alloggi realizzati a piano rialzato.

3) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare, o composta da un insieme di rettangoli tra loro omogeneamente aggregati, prediligendo un rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.

4) Il tetto per le nuove costruzioni dovrà essere a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore o a padiglione e comunque con pendenza come previsto dal REC ed in particolare all'art. 76, comma 6 e art. 90, comma 4, lett. a).

5) Per Il materiale di copertura dovrà essere il coppo di cotto a colorazione naturale. si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC, ed in particolare all'art. 76.

6) Per gli annessi rustici non fisicamente collegati alle residenze sono ammesse, per documentate esigenze di ventilazione ed aerazione, le falde spezzate.

7) L'altezza dei fabbricati residenziali non potrà superare m 7,50 e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile dovrà essere contenuta entro m 6,80; per gli ampliamenti tali quote dovranno corrispondere a quelle attigue esistenti.

8) Per i poggioli e le terrazze si rimanda a quanto specificatamente previsto dal REC ed in particolare all'art. 73 e per le scale a giorno all'art. 38.6 del REC.

9) Per i fabbricati residenziali la forometria dovrà essere eseguita con aperture rettangolari, con lato lungo verticale e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 eccezionalmente si potranno eseguire aperture di forma diversa purché giustificate da un'analisi storico/critica esauriente, ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle case con caratteristiche ambientali; le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 per una larghezza da 8 a 12 cm.; le porte esterne avranno in genere il lato orizzontale superiore allineato con le finestre; gli infissi esterni dovranno essere preferibilmente in legno con apertura alla vicentina o a doppio battente, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.

10) La cornice di gronda di nuova costruzione potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 40 cm e nei fabbricati residenziali dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.

11) Il canale di gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino

agli spigoli del fabbricato; sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica o della lamiera zincata non verniciata.

12) I camini, se previsti, per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature.
La parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde o in pietra; sono consentite canne fumarie interne con terminale come sopra precisato.

13) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmo o altri materiali.

14) I colori da usare saranno le tinte pastello preferibilmente in colori ocra gialla e rossa, e varie tonalità dell'avorio, esclusi i grigi, i verdi e gli azzurri, con risalto di tono più scuro per il colore degli infissi.

15) Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento e nel caso di rilevante impegno architettonico.

16) Laddove siano presenti edifici con caratteristiche difformi dl presente prontuario, gli interventi sugli edifici esistenti ivi compresi ampliamenti e modifiche prospettiche, potranno andare in deroga alle presenti norme, purché siano armonicamente inseriti nel fabbricato esistente e nel contesto circostante.

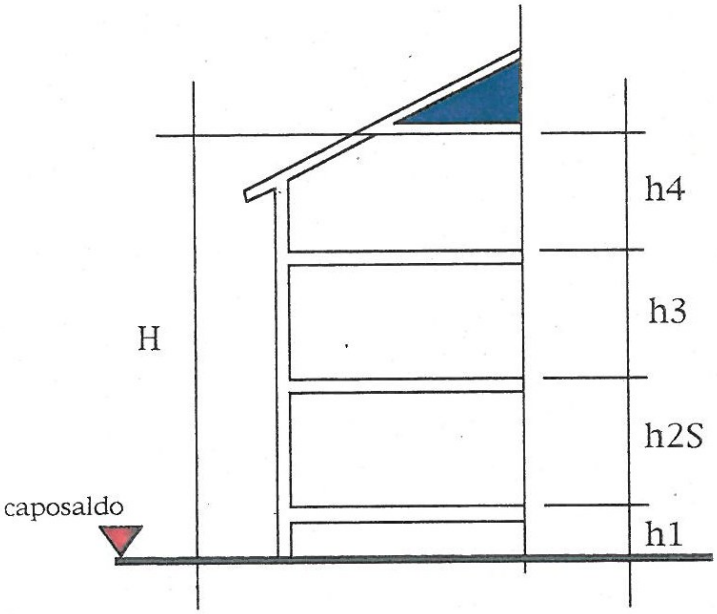
17) Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di m 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, di cui all'ex. art. 10 della LR. 24/85 così come individuati nella cartografia di piano con la dicitura "Corti Rurali", la domanda deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente circostante.

CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI INDICI EDILIZI, MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

I seguenti criteri e misurazioni sono applicabili esclusivamente per gli interventi di PI cui alle lett. a) e c) del precedente art. 4 (interventi fino alla Var. 8 di PI compresa)

- FIGURE ESEMPLIFICATIVE -

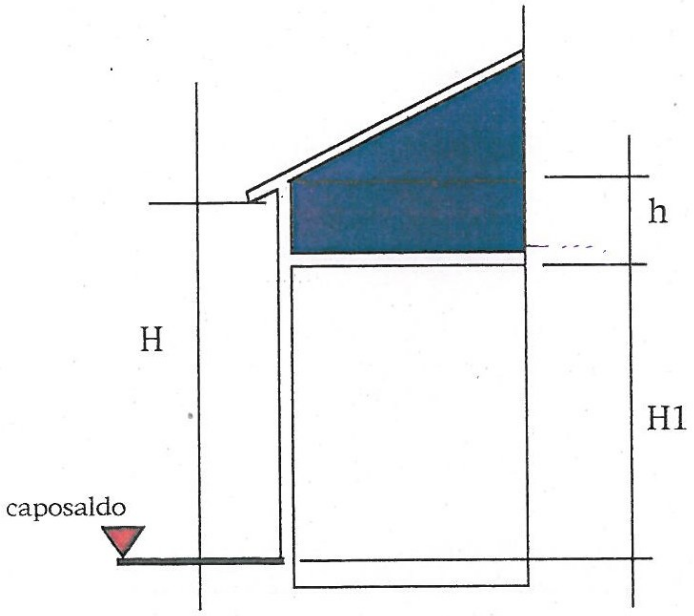
1 - DETERMINAZIONE ALTEZZA DEI FABBRICATI E DEI VARI PIANI AI FINI DEL CALCOLO DEI VOLUMI



legenda

sottotetto non praticabile

fig. 1



legenda

sottotetto non praticabile

H se h > 100 cm

H1 se h < 100 cm

fig. 2

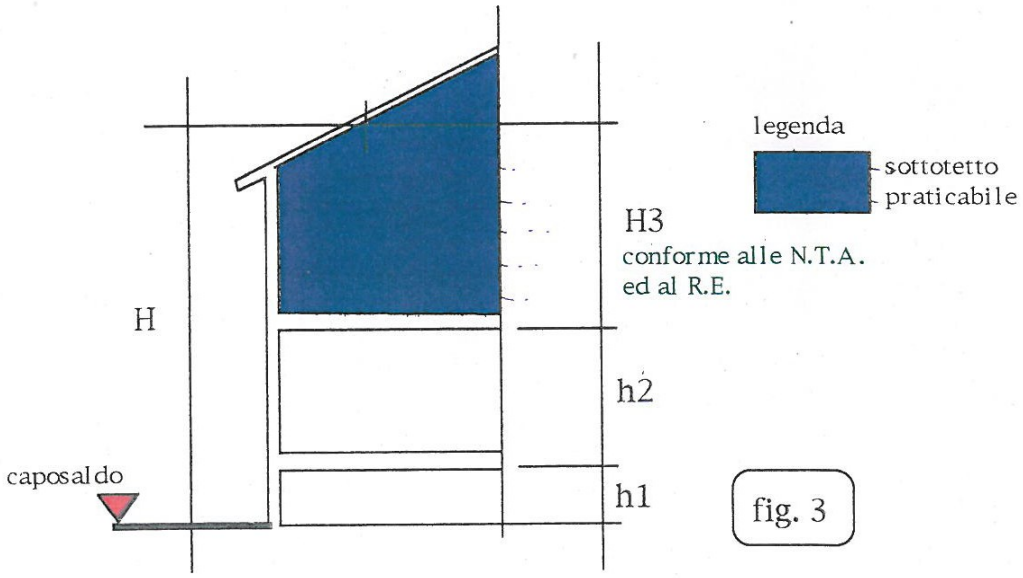


fig. 3

2 - DISTANZA TRA EDIFICI CHE SI FRONTEGGIANO IN CASI DI AMPLIAMENTO

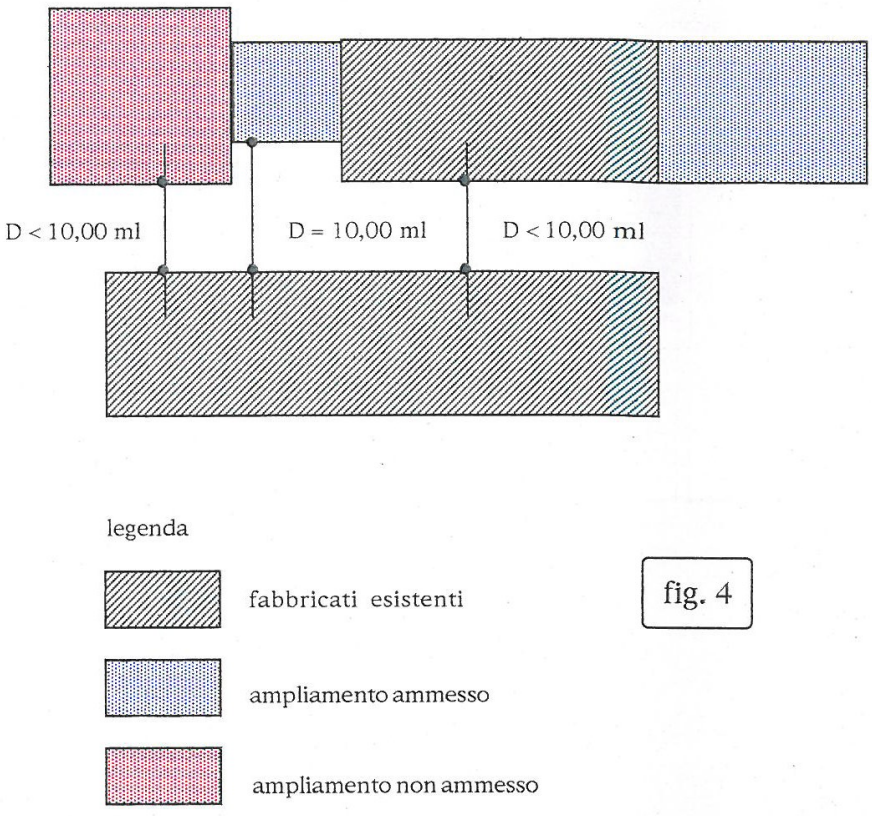
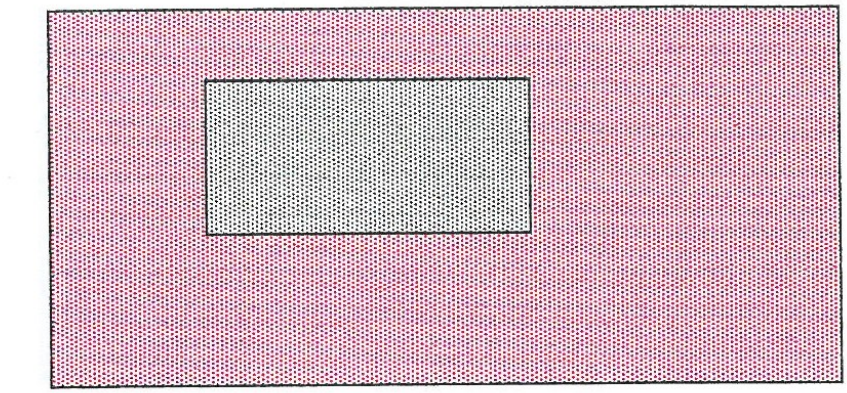
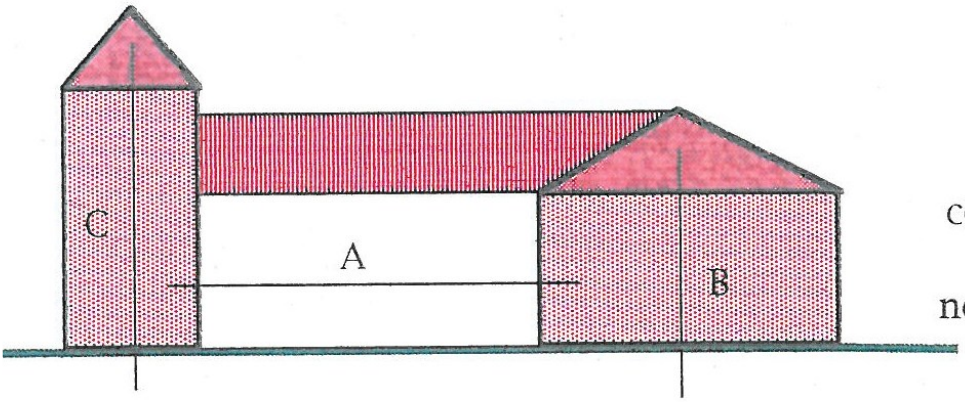


fig. 4

3 - DISTANZA TRA CORPI DI FABBRICA





con $A > \frac{B + C}{2}$

non fa distanza

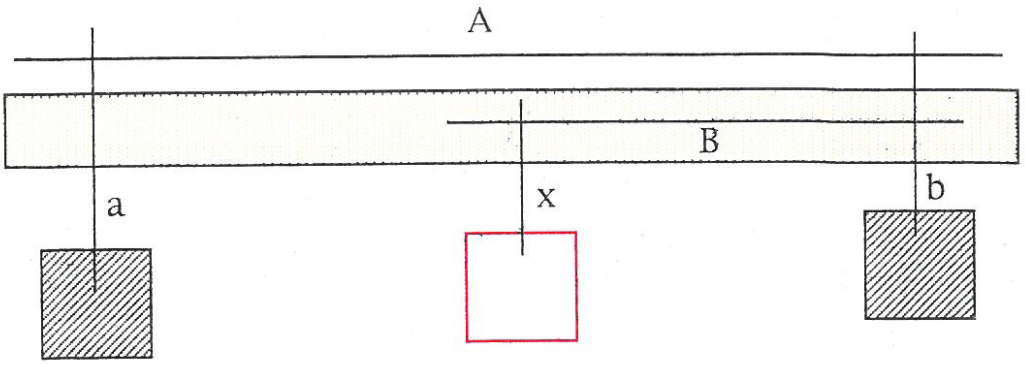
legenda

fabbricato in progetto

cortile

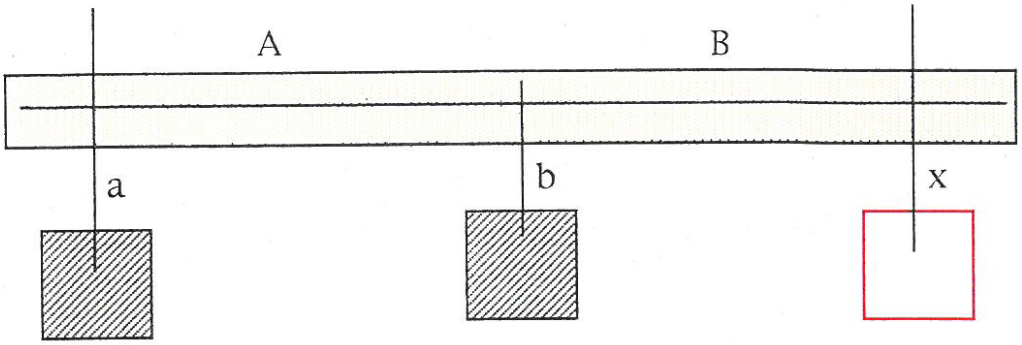
fig. 5

4 - DISTANZA DALLA STRADA NEL CASO DI ALLINEAMENTO AGLI EDIFICI ESISTENTI



$$x = \left[\frac{(a - b) * B}{A} \right] + b$$

fig. 6



$x = b$

legenda

strada

fabbricati di nuova edificazione

fabbricati esistenti su cui allinearsi

A = distanza tra edifici esistenti

B = distanza tra edificio in progetto ed edificio esistente

x ; a ; b = distanze edifici dal ciglio stradale

In ogni caso " x " non deve essere inferiore alla minore tra " a " e " b "

Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

NTO PI

MODELLI ALLEGATI

All. NTO Piano Interventi

Modello Non Funzionali

Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI ISOLA RIZZA

RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)

☐ **Azienda agricola ancora in attività:**

Denominazione Ditta (se ancora in attività):_____

Sede ditta: Via_____

Loc. _____

CAP _____Città _____Provincia_____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

Sede Legale: Via_____

Loc. _____

CAP _____Città _____Provincia_____

Tel _____ Cell: _____

Mail: _____

☐ **Proprietario non titolare di Azienda agricola:**

Nome e Cognome:_____

Residente in Via/Piazza_____

Loc._____CAP_____

Città _____Provincia_____Tel _____

Cell: _____Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

☐ Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____

Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

☐ Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il t di materiale depositato) _____				
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- *1 -prima del 1945*
- *2 - tra il 1946 e il 1967*
- *3 -tra il 1968 e il 1984*
- *4 -dopo il 1985*

GRADO DI CONSERVAZIONE

- *1 - buono*
- *2 - discreto*
- *3 - scadente*
- *4 – pessimo*

NUMERO PIANI _____

TIPO DI INTERVENTO

- *Ristrutturazione parziale*
- *Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- *Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- *Ristrutturazione totale*
- *Sostituzione edilizia*
- *Creazione sottotetto*
- *Ampliamento planimetrico*

- *Ristrutturazione con ampliamento*
- *Trasposizione con aumento di volume*
- *Cambio d'uso*

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- *volume esistente mc: _____*
- *volume in aumento mc: _____*
- *volume totale mc: _____*

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

_____

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

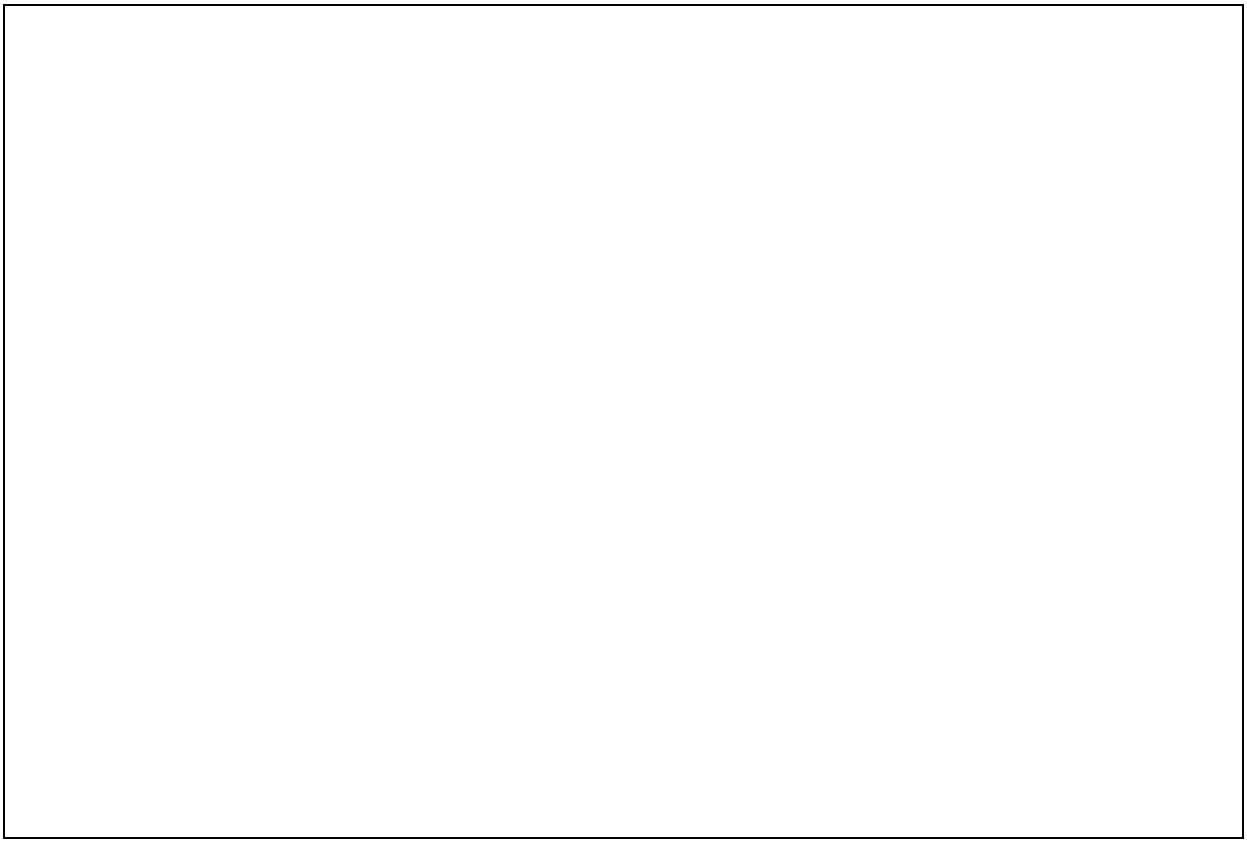
- *destinazioni d'uso residenziali;*
- *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
- *Country house, locande;*
- *attività di ristorazione;*
- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *depositi – depositi edili*
- *attività di commercio connesse con l'attività agricola;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *uffici pubblici e privati;*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenzialI)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

MODALITÀ ATTUATIVE

- *piano attuativo convenzionato*
- *piano di recupero*
- *Intervento edilizio diretto*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

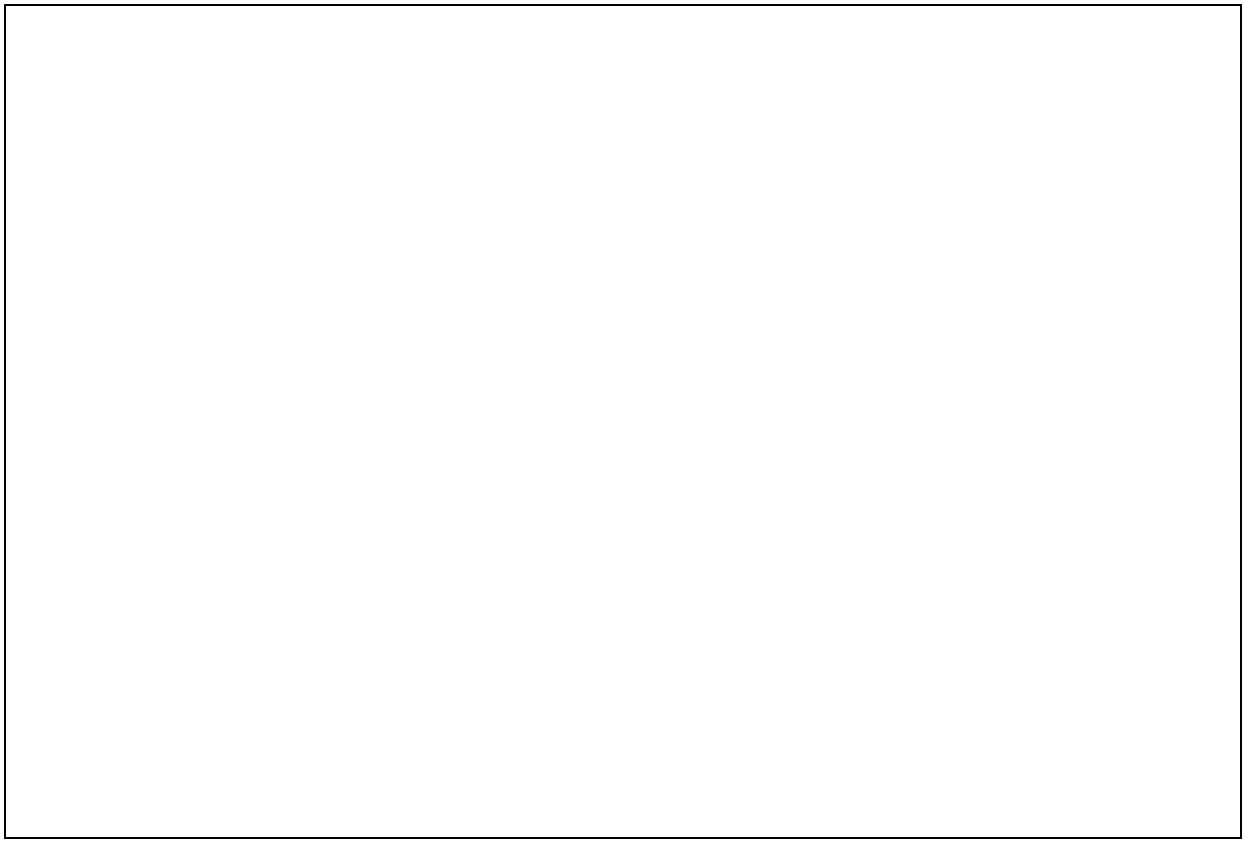
ESTRATTO PAT VIGENTE



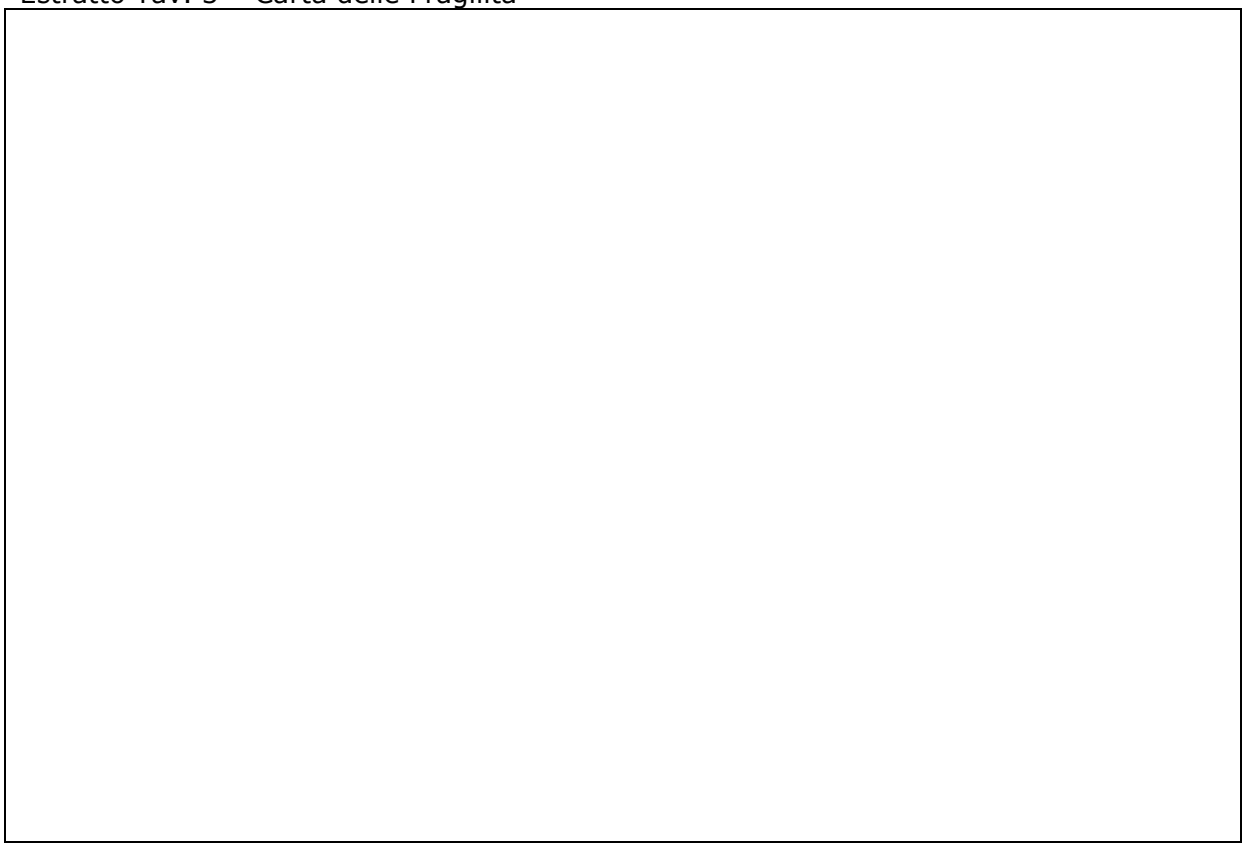
Estratto Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale



Estratto Tav. 2 – Carta delle Invarianti



Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità



Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

ESTRATTO PI VIGENTE

All. NTO Piano Interventi
Modello Edif_Diff

OGGETTO: Autocertificazione relativa a interventi che ricadono in ambiti di edificazione di cui all'Art. 11.2 delle Norme Tecniche del PATI dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio

Il/la sottoscritto/a_____
C.F. _____
nato/a a _____ il _____
residente a _____
in qualità di _____ _____*(proprietario / comproprietario / detentore di altro diritto reale)* del terreno non intercluso catastalmente identificato nel Comune di Isola Rizza al foglio_____, mappale/i_____,

RICHIEDE

1. di voler realizzare sul terreno sopra citato una nuova costruzione da adibire ad abitazione rispondente ad esigenze abitative di ordine familiare per:
- la realizzazione della prima casa per il richiedente o il proprio nucleo familiare;
- la realizzazione della prima casa per gli ascendenti e/o discendenti del richiedente sino al quarto grado, beneficiario/a della nuova abitazione di cui dichiara a seguito per esteso nominativo ed anagrafica:
  - rapporto di parentela intercorrente _____
  - nome e Cognome _____
  - C.F. _____
  - nato/a a _____il _____
  - residente a _____

CERTIFICA

1. di assumere per sé, per l'eventuale beneficiario sopra citato e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente dichiarazione in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento;

2. di non essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.

3. Di essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. ma di impegnarsi alla compravendita e/o cessione gratuita dell'area oggetto della presente richiesta ad altro soggetto possedente i requisiti di cui ai punti 1) e 2).

ALTRESÌ SI IMPEGNA

1. a realizzare almeno n. 1 posti auto ad unità abitativa, nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa. E' facoltà dell'Ufficio Tecnico ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.

2. A provvedere a proprio carico alla realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

3. A rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

4. Al versamento del Contributo perequativo ai sensi della Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013.

Isola Rizza, lì_____

(Firma del dichiarante)	(Firma, per conoscenza, dell'eventuale familiare beneficiario/a)

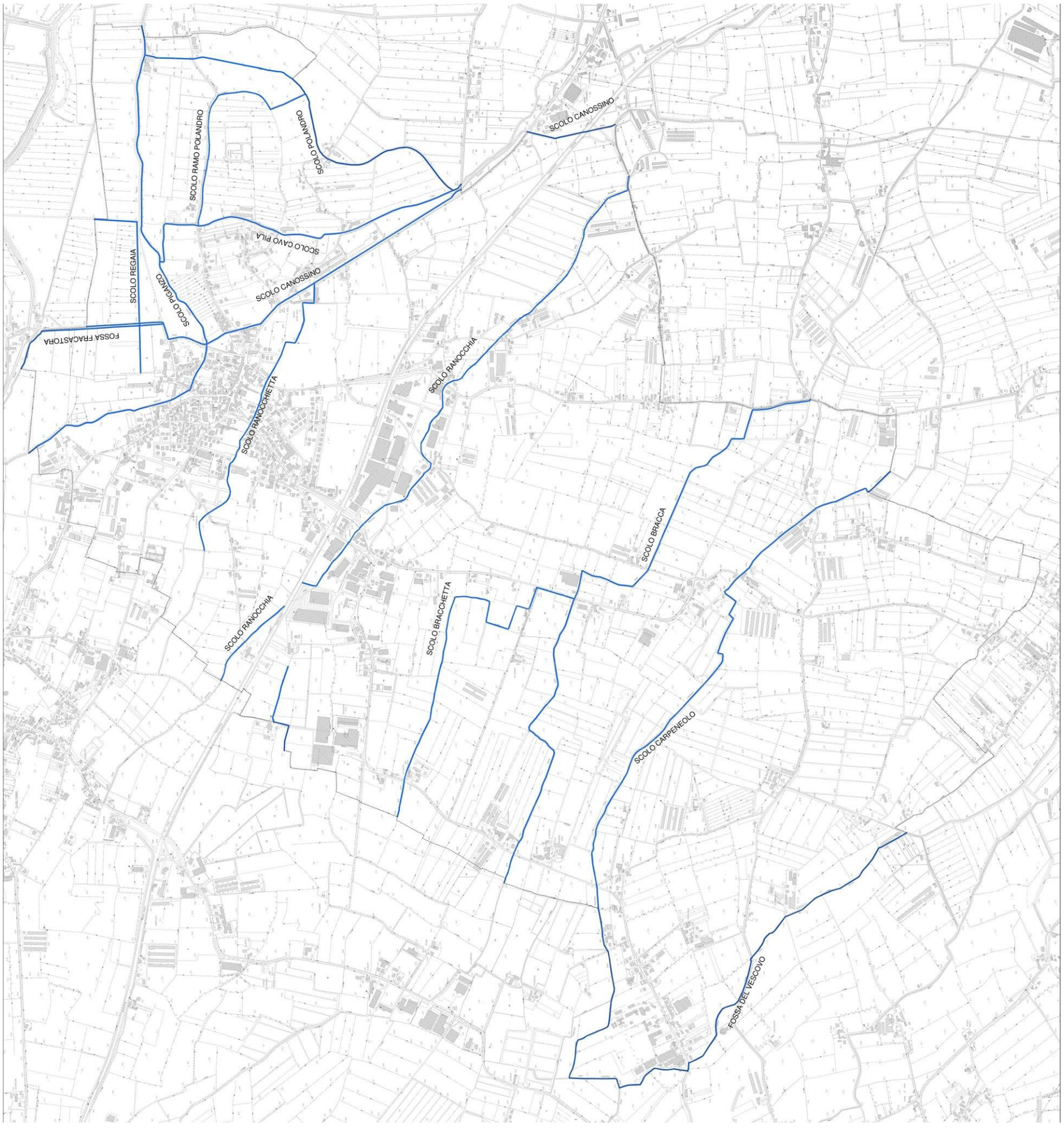
Si allega copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del/dei richiedente/i

Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

NTO PI

INDIVIDUAZIONE CORSI D'ACQUA CONSORTILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE


SCOLO RAMO POLANDRO
SCOLO POLANDRO
SCOLO CANOSSINO
SCOLO CAVO PILA
SCOLO REGNA
SCOLO PIGNATO
SCOLO CANOSSINO
FOSSA FRACASTORA
SCOLO RANOCCHIETTA
SCOLO RANOCCHIA
SCOLO BRACCA
SCOLO RANOCCHIA
SCOLO BRACCHETTA
SCOLO CARPENEOLO
FOSSA DEL VESCOVO