

COMUNE DI CARBONERA

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

Scala

**PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2
2° VARIANTE**

Norme Tecniche Operative



Il Sindaco:
dott.ssa Fedrica Ortolan

Assessore all'Urbanistica
arch. Fabio Tirelli

Il Segretario Comunale:
dott.ssa Patrizia Pavan

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio di P.I.
Mario Giusti geometra
Elisa Casonato architetto

DATA dicembre 2019

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI OPERATIVE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTI ED ELABORATI DI PIANO

<i>Art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Comunale</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Art. 2 – Contenuti e finalità delle Norme Tecniche Operative del PI</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Art. 3 – Elaborati del PI</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Art. 4 – Efficacia ed eventuali indicazioni divergenti degli elaborati</i>	<i>pag. 10</i>

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

<i>Art. 5 – Indici edilizi</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 6 – Superficie fondiaria corrispondente</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 7 – Parametri urbanistici ed edilizi – definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici</i>	<i>pag. 12</i>

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

<i>Art. 8 – Categorie di intervento sui fabbricati</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Art. 9 – Categorie di intervento paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Art.10 – Caratteristiche degli interventi e particolari elementi architettonici</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Art.11 – Caratteri tipologici</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Art.11bis – Regolamentazione pergolati e casette in legno</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art.11ter – Sostenibilità degli interventi</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art.11quater – Dimensione minima degli alloggi</i>	<i>pag. 22</i>

CAPO IV – NORME GENERALI SULLE DISTANZE

<i>Art.12 – Distanze tra i fabbricati</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art.13 – Distanze dai confini di proprietà e di zona</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art.14 – Distanze dalle infrastrutture per il movimento</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.15 – Distanze dalla rete irrigua</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.16 – Distanze minime dai cimiteri</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.17 – Distanze dei fabbricati e degli impianti da particolari manufatti</i>	<i>pag. 25</i>
<i>Art.18 – Distanze da impianti tecnologici (torri, serbatoi, silos, filtri, cabine, gas metano, ecc.)– edifici esistenti posti a distanze inferiori</i>	<i>pag. 25</i>

CAPO V – USI DEL TERRITORIO

<i>Art.19 – Destinazioni urbanistiche ed edilizie</i>	<i>pag. 27</i>
<i>Art.20 – Dotazioni urbanistiche</i>	<i>pag. 29</i>
<i>Art.21 – Oneri di urbanizzazione e monetizzazione</i>	<i>pag. 31</i>
<i>Art.22 – Parcheggi privati e pertinenziali</i>	<i>pag. 31</i>

CAPO VI – ATTUAZIONE DEL PIANO

<i>Art.23 – Strumenti di attuazione del PI</i>	<i>pag. 34</i>
<i>Art.24 – Norme per la redazione dei PUA</i>	<i>pag. 37</i>

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

<i>Art.25 – Perequazione Urbanistica</i>	<i>pag. 40</i>
<i>Art.26 – Modalità di intervento negli ambiti di perequazione urbanistica</i>	<i>pag. 42</i>
<i>Art.27 – Credito Edilizio</i>	<i>pag. 42</i>
<i>Art.28 – Modalità di applicazione del Credito Edilizio</i>	<i>pag. 43</i>
<i>Art.29 – Compensazione Urbanistica</i>	<i>pag. 44</i>

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

<i>Art.30 – Vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Art.31 – Vincolo paesaggistico e di destinazione agro-silvo-pastorale usi civici</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art.32 – Vincolo sismico</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art.33 – Fasce di rispetto cimiteriale</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art.34 – Fasce di rispetto stradale</i>	<i>pag. 49</i>
<i>Art.35 – Fasce di rispetto ferroviario</i>	<i>pag. 50</i>
<i>Art.36 – Fasce di rispetto elettrodotti</i>	<i>pag. 51</i>
<i>Art.36 bis – Fasce di rispetto metanodotti</i>	<i>pag. 51</i>
<i>Art.37 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art.38 – Fasce di rispetto idraulico</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art.39 – Fasce di rispetto dai depuratori</i>	<i>pag. 53</i>
<i>Art.40 – Fasce di rispetto dai pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo</i>	<i>pag. 53</i>
<i>Art.41 – Aree a verde privato</i>	<i>pag. 55</i>
<i>Art. 41 bis – Vincoli e limitazioni articolo 707 codice della navigazione</i>	<i>pag. 55</i>

CAPO II – TUTELA RISORSE CULTURALI

<i>Art.42 – Ville Venete</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art.43 – Manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art.44 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione</i>	<i>pag. 59</i>

CAPO III – TUTELA RISORSE AMBIENTALI

<i>Art.45 – Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e risorse naturali, archeologiche e di tutela paesaggistica di interesse comunale</i>	<i>pag. 63</i>
<i>Art.46 – Siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art.47 – Tutela di specifici elementi vegetazionali</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art.48 – Tutela delle risorse idriche</i>	<i>pag. 65</i>
<i>Art.49 – Tutela della qualità dell'aria e protezione dall'inquinamento acustico</i>	<i>pag. 65</i>
<i>Art.50 – Tutela dall'inquinamento luminoso</i>	<i>pag. 66</i>
<i>Art.51 – Tutela delle risorgive</i>	<i>pag. 66</i>
<i>Art.52 – Coni visuali</i>	<i>pag. 67</i>

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

<i>Art.53 – Rischio e mitigazione idraulica</i>	<i>pag. 68</i>
<i>Art.54 – Compatibilità geologica</i>	<i>pag. 70</i>
<i>Art.55 – Salvaguardia dall'esposizione dal gas radon</i>	<i>pag. 70</i>

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Art.56 – Articolazione del sistema insediativo</i>	<i>pag. 71</i>
---	----------------

CAPO II – ZONE STORICHE

<i>Art.57 – Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario – Norme generali</i>	<i>pag. 72</i>
<i>Art.58 – Tessuti storici (TS)</i>	<i>pag. 74</i>
<i>Art.59 – Edifici e complessi speciali</i>	<i>pag. 75</i>
<i>Art.60 – Ambiti storici, ambientali ed identitari da valorizzare (ASV)</i>	<i>pag. 76</i>
<i>Art.61 – Pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici, corti comuni e spazi pubblici</i>	<i>pag. 78</i>

CAPO III – ZONE CONSOLIDATE

<i>Art.62 – Zone consolidate – Norme generali</i>	<i>pag. 79</i>
<i>Art.63 – Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo (TCR)</i>	<i>pag. 80</i>
<i>Art.64 – Tessuti consolidati pianificati (TCP)</i>	<i>pag. 81</i>
<i>Art.65 – Tessuti in corso di formazione (TCF)</i>	<i>pag. 82</i>
<i>Art.66 – Tessuti produttivi polifunzionali (TPP)</i>	<i>pag. 83</i>
<i>Art.67 – Tessuti produttivi consolidati (TPC)</i>	<i>pag. 85</i>

CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE

<i>Art.68 – Zone di riqualificazione – Norme generali</i>	<i>pag. 87</i>
<i>Art.69 – Tessuti da riqualificare (TRQ)</i>	<i>pag. 88</i>
<i>Art.70 – Tessuti di riordino urbanistico ed edilizio (TRU)</i>	<i>pag. 90</i>

CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE

<i>Art.71 – Zone di trasformazione – Norme generali</i>	<i>pag. 93</i>
<i>Art.72 – Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU)</i>	<i>pag. 95</i>
<i>Art.73 – Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)</i>	<i>pag. 96</i>
<i>Art.74 – Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)</i>	<i>pag. 97</i>
<i>Art.75 – Ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)</i>	<i>pag. 98</i>
<i>Art.76 – Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (ATN)</i>	<i>pag. 99</i>
<i>Art.77 – Ambiti con strumenti approvati (ASA)</i>	<i>pag. 99</i>
<i>Art.78 – Rapporti con la classificazione del DM 1444/1968 e dell'ex L.R. 61/1985</i>	<i>pag. 100</i>

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

<i>Art.79 – Articolazione del sistema ambientale</i>	<i>pag. 101</i>
<i>Art.80 – Norme generali</i>	<i>pag. 101</i>
<i>Art.81 – Matrici caratterizzate da elevata integrità fondiaria (MIF)</i>	<i>pag. 108</i>
<i>Art.82 – Matrici per parchi di interesse comunale(MPC)</i>	<i>pag. 109</i>
<i>Art.83 – Matrici a prevalente valenza ambientale e paesaggistica (MAP)</i>	<i>pag. 111</i>
<i>Art.84 – Matrici caratterizzate da elevata frammentazione fondiaria (MFF)</i>	<i>pag. 112</i>
<i>Art.85 – Tessuti agroindustriali (TAI)</i>	<i>pag. 113</i>
<i>Art.86 – Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TR1 e TR2)</i>	<i>pag. 114</i>
<i>Art.87 – Edifici non più funzionali al fondo</i>	<i>pag. 116</i>

CAPO II – RETE ECOLOGICA

<i>Art.88 – Elementi della rete ecologica</i>	<i>pag. 117</i>
---	-----------------

TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

<i>Art.89 – Componenti del sistema dei servizi e delle infrastrutture</i>	<i>pag. 122</i>
---	-----------------

CAPO II – SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

<i>Art.90 – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico</i>	<i>pag. 122</i>
<i>Art.91 – Aree per l'istruzione (IS)</i>	<i>pag. 123</i>
<i>Art.92 – Aree per attrezzature di interesse comune (IC)</i>	<i>pag. 123</i>
<i>Art.93 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (VS)</i>	<i>pag. 124</i>
<i>Art.94 – Aree per parcheggio (P)</i>	<i>pag. 126</i>

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’

<i>Art.95 – Viabilità</i>	<i>pag. 127</i>
<i>Art.96 – Percorsi pedonali e ciclabili</i>	<i>pag. 128</i>
<i>Art.97 – Sentieri natura e strade agrarie</i>	<i>pag. 129</i>

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

<i>Art.98 – Reti tecnologiche</i>	<i>pag. 130</i>
-----------------------------------	-----------------

TITOLO VI – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

<i>Art.99 – Insediamenti con attività produttive da confermare, bloccare o trasferire</i>	<i>pag. 131</i>
<i>Art.100 – Sportello unico per le attività produttive (DPR 447/98)</i>	<i>pag. 132</i>

CAPO II – QUALITA’ E SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI

<i>Art.101 – Aree soggette ad intervento per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</i>	<i>pag. 134</i>
<i>Art.102 – Ambiti soggetti ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’articolo 6 L.R. 11/2004</i>	<i>pag. 134</i>
<i>Art.103 – Incentivi per la qualità degli interventi</i>	<i>pag. 135</i>
<i>Art.104 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i>	<i>pag. 135</i>
<i>Art.105 – Verifica di sostenibilità del PI</i>	<i>pag. 136</i>
<i>Art.106 – Piano del Verde Comunale</i>	<i>pag. 137</i>
<i>Art.107 – Azioni di monitoraggio</i>	<i>pag. 138</i>

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

TITOLO VII – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

<i>Art.108 – Titoli abilitativi</i>	<i>pag. 141</i>
-------------------------------------	-----------------

CAPO II – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

<i>Art.109 – Sportello Unico Edilizio Telematico</i>	<i>pag. 142</i>
<i>Art.110 – Criteri per l’invio delle comunicazioni</i>	<i>pag. 142</i>

CAPO III – PROCEDIMENTI

<i>Art.111 – Richiesta Permesso di Costruire</i>	<i>pag. 143</i>
<i>Art.112 – Determinazioni sul Permesso di Costruire</i>	<i>pag. 143</i>
<i>Art.113 – Validità e decadenza dei titoli abilitativi, proroga dei termini per l’ultimazione dei lavori</i>	<i>pag. 143</i>

CAPO IV – CERTIFICAZIONI E PARERI

<i>Art.114 – Voltura del Permesso di Costruire</i>	<i>pag. 145</i>
<i>Art.115 – Richiesta di parere preventivo</i>	<i>pag. 145</i>
<i>Art.116 – Certificato di destinazione urbanistica</i>	<i>pag. 145</i>

CAPO V – ONERI

<i>Art.117 – Onerosità del Permesso di Costruire, della D.I.A. e della S.C.I.A.</i>	<i>pag. 147</i>
<i>Art.118 – Oneri di urbanizzazione</i>	<i>pag. 147</i>
<i>Art.119 – Costo di costruzione</i>	<i>pag. 147</i>
<i>Art.120 – Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione</i>	<i>pag. 148</i>
<i>Art.121 – Edilizia convenzionata</i>	<i>pag. 148</i>

CAPO VI – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

<i>Art.122 – Norme generali sulla conduzione dei lavori</i>	<i>pag. 149</i>
<i>Art.123 – Punti di linea e di livello</i>	<i>pag. 149</i>
<i>Art.124 – Inizio e termine dei lavori</i>	<i>pag. 150</i>

<i>Art.125 – Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico</i>	<i>pag. 151</i>
<i>Art.126 – Vigilanza sulle costruzioni</i>	<i>pag. 152</i>
<i>Art.127 – Annullamento del Permesso di Costruire</i>	<i>pag. 152</i>
<i>Art.128 – Verifica di legittimità dei fabbricati</i>	<i>pag. 152</i>
<i>Art.129 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali - Tolleranze nella esecuzione dei lavori</i>	<i>pag. 153</i>
<i>Art.130 – Varianti in corso d'opera</i>	<i>pag. 154</i>

CAPO VII – USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

<i>Art.131 – Collaudo ed agibilità</i>	<i>pag. 155</i>
--	-----------------

TITOLO VIII – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

CAPO I – COMPOSIZIONE E COMPETENZE

<i>Art.132 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Integrata</i>	<i>pag. 156</i>
<i>Art.133 – Composizione della Commissione Edilizia Integrata</i>	<i>pag. 156</i>
<i>Art.134 – Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata</i>	<i>pag. 157</i>

TITOLO IX – NORME IGIENICO-SANITARIE

CAPO I – PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

<i>Art.135 – Igiene del suolo e del sottosuolo e protezione dall'umidità</i>	<i>pag. 158</i>
<i>Art.136 – Fondazioni e murature</i>	<i>pag. 159</i>
<i>Art.137 – Isolamento acustico</i>	<i>pag. 159</i>
<i>Art.138 – Isolamento termico</i>	<i>pag. 159</i>
<i>Art.139 – Impianti di riscaldamento</i>	<i>pag. 159</i>
<i>Art.140 – Impianti di approvvigionamento idrico</i>	<i>pag. 160</i>
<i>Art.141 – Impianto elettrico, messa a terra, protezione da scariche atmosferiche</i>	<i>pag. 160</i>
<i>Art.142 – Requisiti dell'illuminazione esterna</i>	<i>pag. 160</i>

CAPO II – FOGNATURE

<i>Art.143 – Depurazione degli scarichi</i>	<i>pag. 161</i>
<i>Art.144 – Allacciamenti e recapiti</i>	<i>pag. 161</i>
<i>Art.145 – Elaborati di progetto e presentazione</i>	<i>pag. 161</i>
<i>Art.146 – Allacciamenti</i>	<i>pag. 161</i>
<i>Art.147 – Validità autorizzazione allo scarico</i>	<i>pag. 162</i>
<i>Art.148 – Fognature residenziali</i>	<i>pag. 162</i>

TITOLO X – DISPOSIZIONI TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI

CAPO I – REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

<i>Art.149 – Requisiti degli alloggi e dei locali</i>	<i>pag. 163</i>
<i>Art.150 – Locali abitabili</i>	<i>pag. 164</i>
<i>Art.151 – Sottotetti o mansarde</i>	<i>pag. 164</i>
<i>Art.152 – Cucine</i>	<i>pag. 165</i>
<i>Art.153 – Locali per i servizi igienici</i>	<i>pag. 166</i>
<i>Art.154 – Scale ed ascensori, rampe, ringhiere e parapetti</i>	<i>pag. 166</i>
<i>Art.155 – Corridoi e disimpegni</i>	<i>pag. 168</i>
<i>Art.156 – Barriere architettoniche</i>	<i>pag. 168</i>
<i>Art.157 – Ventilazione ed aerazione</i>	<i>pag. 168</i>

TITOLO XI – DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE COSTRUITO

CAPO I – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

<i>Art.158 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico</i>	<i>pag. 169</i>
<i>Art.159 – Illuminazione locali sotterranei</i>	<i>pag. 169</i>
<i>Art.160 – Coperture, comignoli, antenne, pannelli solari e sovrastrutture varie</i>	<i>pag. 169</i>
<i>Art.161 – Recinzione delle aree private</i>	<i>pag. 170</i>
<i>Art.162 – Alberature</i>	<i>pag. 170</i>

<i>Art.163 – Scale esterne</i>	<i>pag. 170</i>
<i>Art.164 – Marciapiedi</i>	<i>pag. 170</i>
<i>Art.165 – Accessi carrai e rampe</i>	<i>pag. 171</i>
<i>Art.166 – Portici</i>	<i>pag. 171</i>
<i>Art.166 bis – Isole ecologiche</i>	<i>pag. 172</i>

CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

<i>Art.167 – Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi</i>	<i>pag. 173</i>
<i>Art.168 – Numeri civici</i>	<i>pag. 173</i>

TITOLO XII– STABILITA’ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

<i>Art.169 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti</i>	<i>pag. 174</i>
--	-----------------

CAPO II – PREVENZIONE DAI PERICOLI

<i>Art.170 – Disposizioni generali</i>	<i>pag. 175</i>
<i>Art.171 – Opere soggette a parere preventivo, controllo e collaudo di prevenzione incendi</i>	<i>pag. 175</i>

PARTE III – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO XIII - DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

<i>Art.172 – Entrata in vigore del PI</i>	<i>pag. 176</i>
<i>Art.173 – Deroghe</i>	<i>pag. 176</i>
<i>Art.174 – Norme specifiche per il PI</i>	<i>pag. 177</i>

PARTE I – DISPOSIZIONI OPERATIVE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTI ED ELABORATI DI PIANO

ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 20 maggio 2009 e ratificato con DGR n. 1877 del 23 giugno 2009.
3. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

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

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
 - k) dettare norme specifiche per il recupero e riuso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - l) definire specifici indirizzi per la costruzione di serre (ai sensi della DGR 172/2010);

- m) definire le modalità di realizzazione di modesti manufatti a servizio delle zone agricole (legge regionale 26.06.2008, n. 4 articolo 5 comma 6/5ter);
 - n) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
 - o) dare attuazione alla Rete ecologica comunale, attraverso il Piano del Verde, in sintonia con il PTCP della Provincia di Treviso.
2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Comunale.
3. Sempre con riferimento all'articolo 3, gli elaborati del PI dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica che per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.

ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

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

Tavola 1a - intero territorio comunale nord - scala 1:5.000

Tavola 1b - intero territorio comunale sud - scala 1:5.000

Tavola 1c – intero territorio comunale nord - compatibilità e tutele nord – scala 1:5.000

Tavola 1d – intero territorio comunale sud - compatibilità e tutele sud – scala 1:5.000

Tavola 2a - zone significative - Carbonera - scala 1:2.000

Tavola 2b - zone significative – Pezzan - Biban - scala 1:2.000

Tavola 2c - zone significative – Mignagola - scala 1:2.000

Tavola 2d – zone significative – Vascon - scala 1:2.000

Tavola 2e – zone significative – S. Giacomo di Musestrelle - scala 1:2.000

Tavola 2f – zone significative – Zone produttive nord - scala 1:2.000

Tavola 4 - Verifica del dimensionamento e degli standard

- B-Norme Tecniche Operative
- B.1-Repertorio Schede Normative
- C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- D-Registro dei crediti edilizi (da attivarsi)
- Banca dati alfanumerica e vettoriale
- Schede patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico ed ambientale
- G - Relazione tecnica agronomica
- H -Schede edifici non più funzionali al fondo
- I – Valutazione di compatibilità idraulica

Piano del Verde Comunale

Tavola 3a – Carta delle aziende agricole

Tavola 3c1/1 – Rilievo della vegetazione – scala 1:5.000

Tavola 3c1/2 – Rilievo della vegetazione – scala 1:5.000

Tavola 3c1/3 – Rilievo della vegetazione – scala 1:5.000

Tavola 3d1/1– Rete ecologica di progetto – scala 1:5.000

Tavola 3d1/2– Rete ecologica di progetto – scala 1:5.000

Tavola 3d1/3– Rete ecologica di progetto – scala 1:5.000

Tavola 3e– Rete ecologica di area vasta – scala 1:10.000

Prontuario per le sistemazioni a verde.

ARTICOLO 4 – EFFICACIA ED EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI DEGLI ELABORATI

1. Sono da considerarsi elaborati prescrittivi: le tavole di PI della serie 1 e 2, B-Norme Tecniche Operative, B.1-Repertorio Schede Normative, C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, D-Registro dei crediti edilizi, Schede patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico ed ambientale, H-Schede edifici non più funzionali al fondo; sono da considerarsi elaborati indicativi quelli relativi al Piano del Verde relativamente alle parti non direttamente incluse negli elaborati prescrittivi; sono da considerarsi elaborati descrittivi: A-Relazione Programmatica, Relazione tecnica agronomica.
2. La disciplina di PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche degli elaborati prescrittivi di cui al comma precedente.
3. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, si fa riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati di scala maggiore:
 - tavole 2 – PI zone significative - scala 1:2.000;
 - tavole 1 – PI intero territorio comunale - scala 1:5.000.
4. Nel caso di indicazioni contrastanti tra gli elaborati grafici e B-Norme Tecniche Operative con la banca dati alfanumerica e vettoriale, prevalgono i primi rispetto alla banca dati; nel caso di contrasto tra B-Norme Tecniche Operative e C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale prevalgono le prime.
5. Gli elaborati descrittivi di cui al comma 1 hanno valore esplicativo relativamente alle scelte di PI; gli elaborati indicativi di cui al comma 1 hanno valore programmatico e contenuti utili alle progettazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del PI.
6. In attuazione del PI eventuali errori ed imprecisioni grafiche relativamente ai dati relativi alla quantificazione di superfici, volumi e dell'indicazione delle proprietà rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
7. I dati derivanti da rilievi topografici dei terreni, nonché dalla definizione esecutiva di opere, superfici, volumi prevalgono su perimetri e/o superfici derivanti da planimetrie catastali e/o del PI.
8. Nelle tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona, prevalgono sulle stesse purché non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.

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

ARTICOLO 5 – INDICI EDILIZI

1. Il PI per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale definisce i seguenti indici:
 - densità edilizia territoriale (It) espressa in mc/ettaro;
 - densità edilizia fondiaria (If) espressa in mc/mq;
 - indice di copertura (C) espressa in mq/mq %.
2. Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato (St) riferito alla zona territoriale omogenea. La densità edilizia territoriale si applica nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo.
3. Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente (Sf). La densità edilizia fondiaria si applica nelle zone a Intervento Edilizio Diretto.
4. Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
5. I valori di It, If e C, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI.

ARTICOLO 6 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

1. All'entrata in vigore del PAT ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso costituita da una sola figura geometrica.
2. I permessi di costruire negli ambiti agricoli sono subordinati alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, e comunque secondo quanto prescritto dall'articolo 45 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
3. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PAT la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 5 delle presenti NTO.
4. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
5. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la modifica automatica della superficie fondiaria corrispondente.
6. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
7. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua.
8. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PAT deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

9. Sono ammesse eccezioni al primo e al terzo comma del presente articolo nei casi previsti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 per l'edificabilità del territorio agricolo.

ARTICOLO 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

1. Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relative metodi di misurazione:

Sf = superficie fondiaria

Misura: metri quadrati (mq).

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), nonché di parti gravate di vincolo ai sensi del precedente articolo 6 delle presenti NTO, misurata in proiezione orizzontale.

St = superficie territoriale

Misura: ettari (ha).

E' la superficie totale dell'ambito così come risulta dalle tavole di PI.

If = Indice fondiario

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

Definisce il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice territoriale

Misura: rapporto tra volume ed ettari (mc/ha).

Definisce il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Sc = superficie coperta

Misura: metri quadrati (mq).

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml 1,20 e le scale aperte; per sbalzi maggiori di ml 1,20 si computa solo l'eccedenza.

C = Rapporto massimo percentuale di copertura fondiaria o indice di copertura

Misura: rapporto tra metri quadrati (mq/mq).

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

H = Altezza del fabbricato

Misura: metro lineare (ml)

E' la distanza fra la quota zero e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

La quota zero è quella della cordonata del marciapiede stradale o del colmo della strada (qualora manchi il marciapiede) sulla quale l'edificio prospetta; qualora la strada più prossima disti più del doppio della successiva D_s , la quota zero è la media delle quote delle intersezioni fra il terreno prima di qualsiasi manomissione e le murature esterne dell'edificio; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

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

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

V = volume del fabbricato

Misura: metro cubo (mc).

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

- i portici di qualsiasi altezza e profondità, di uso pubblico;
- i corpi scala comprensivi dell'atrio di ingresso degli edifici plurifamiliari;
- i ripostigli fino ad un massimo di mq 4,00, limitatamente ad alloggi negli edifici plurifamiliari;
- le logge per una profondità massima di ml 1,60 dal filo esterno della muratura;
- i sottotetti con altezza media inferiore a ml 1,50;
- i volumi vincolati ad autorimessa per conseguire i rapporti minimi previsti dalla L. 122/1989 entro un limite massimo netto di mc 43 per unità abitativa;
- i locali fino a mq 6 nelle unità immobiliari dotate di pertinenza a verde privato non inferiore a mq 35; tale detrazione è aumentata fino a mq 10 limitatamente alle unità immobiliari poste nelle TR1 e TR2 qualora non siano già presenti fabbricati accessori o strutture agricolo-produttive;
- i maggiori spessori di murature e solai, definiti dalla legge regionale 30 luglio 1996, n. 21, per l'aumento dei livelli di coibentazione termoacustica;
- i locali motore ed i volumi tecnici intendendo per questi ultimi i volumi destinati esclusivamente ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili, così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 31/01/1973 n. 2474;
- il volume dovuto dall'innalzamento del piano di calpestio dei locali al piano terreno dei fabbricati, rispetto al piano campagna, nella misura prevista dalle norme idrauliche;
- i portici al piano terra degli edifici per una profondità massima di ml 1,60 dal filo interno della muratura e per una superficie utile abitabile di mq 6,00 per singola unità abitativa (terra-cielo); la detrazione è consentita limitatamente agli edifici posti nelle zone agricole del sistema ambientale e nei tessuti TR1 e TR2.

Vn = volume netto

Misura: metro cubo (mc)

E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale di cui al DM 10 maggio 1977 per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita precedentemente; rispetto alla elencazione delle superfici per servizi ed accessori di cui all'articolo 2 del DM vanno aggiunte le scale (anche a modifica dell'articolo 3) e i portici; vanno esclusi i locali motore ascensore, le parti delle logge non incassate nella fronte del fabbricato, i balconi, i volumi tecnici, i porticati di uso pubblico e i sottotetti così come definiti al comma 2°) del presente articolo, fatto salvo l'onere relativo al contributo del permesso di costruire. Tale modalità di calcolo del volume si applica per interventi all'interno dei PUA convenzionati e negli ambiti oggetto di accordi di pianificazione e/o atti unilaterali già sottoscritti e approvati dall'Amministrazione Comunale e comunque in tutti gli ambiti nei quali, alla data di adozione del PAT, gli interventi di urbanizzazione o economici previsti a carico delle proprietà siano maggiori degli standard di legge, nonché per interventi sugli ambiti di proprietà comunale sui quali si approvi un Piano Attuativo.

Slp = superficie lorda di pavimento

Misura: metro quadro (mq).

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

St = superficie utile lorda

Misura: metro quadro (mq).

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

Su = superficie utile abitabile

Misura: metro quadro (mq).

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

Sv = superficie di vendita

Misura: metro quadro (mq)

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

SAU = Superficie agricola utile trasformabile

Misura: metro quadro (mq).

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

Ds = distanza dalle strade

Misura: metro lineare (ml).

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

Dc = distanza dai confini

Misura: metro lineare (ml).

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

Df = distanza tra i fabbricati

Misura: metro lineare (ml).

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

Dz = distanza dai limiti di zona

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai limiti di zona; questi ultimi vanno considerati come confini di proprietà, fatta eccezione per gli interventi tra Matrici del Sistema Ambientale.

Da = distanza da impianti di acquacoltura

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dagli impianti per l'acquacoltura (vasche, piscine, ecc.).

Centro Urbano

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

2. Si definisce sottotetto esistente il volume compreso tra il soffitto dell'ultimo piano abitabile e/o praticabile e la superficie della copertura di un edificio, o parte di esso, destinato in tutto o in parte a residenza, legittimo o legittimato e che alla data del 31 dicembre 1998 risultava ultimato e dotato di stabile copertura. Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso secondo quanto disposto nell'articolo 151 delle presenti N.T.O..

3. Un edificio si definisce ultimato, secondo le modalità di cui al comma precedente, quando in esso si possa rilevare la presenza di un volume, nell'accezione del presente articolo e delle vigenti NTO, completato comunque almeno allo stato grezzo e per il quale risulta essere già stato emesso il certificato di collaudo statico ai sensi dell'articolo 2 del DPR 22.04.1994, n. 425 ed articolo 7 Legge 05.11.1971, n.1086.
4. I valori di H, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI.
5. I valori di Ds, Dc, Df, indicati negli articoli successivi, sono MINIMI.

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 8 – CATEGORIE DI INTERVENTO SUI FABBRICATI

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

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

2. Modalità di applicazione .

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

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

3. Definizioni.

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

Manutenzione ordinaria (MO).

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

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

Manutenzione straordinaria (MS).

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

Restauro e risanamento conservativo (RS e RC).

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

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

Ripristino edilizio (RE)

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

Ristrutturazione edilizia (RT).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi

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

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

Ristrutturazione urbanistica (RU).

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

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

Nuova edificazione (NE).

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

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

Demolizione con ricostruzione (DR).

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

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

Demolizione senza ricostruzione (DS).

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

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

Mutamento di destinazione d'uso (MD)

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

ARTICOLO 9 – CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI

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

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

2. Definizioni.

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

Restauro paesaggistico ambientale (RPA)

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

Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA)

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

Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)

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

Rinaturalizzazione dei reticolo idrografico (RNI)

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

Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)

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

ARTICOLO 10 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto di P.I. relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

Allineamenti.

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

Portici, porticati, passaggi coperti, percorsi pedonali e ciclabili, percorsi ambientali.

Per portici si intendono organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.) o privato da realizzare nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe. Riguardano la parte di edificio a livello del suolo, aperto o parzialmente chiuso, con copertura sorretta da colonne o pilastri, con funzione decorative, di riparo, di passeggio.

Il porticato è un portico allungato e ampio, oppure un insieme di portici.

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

I percorsi pedonali sono indicativi di tracciati e relazioni, tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza. Per quelli valgono i contenuti di quelli pedonali; hanno altresì funzione di collegamento protetto tra parti del tessuto urbano che presentano condizioni di pericolosità ed inadeguatezza rispetto al traffico veicolare. I due livelli pedonale e ciclabile, possono usufruire di una viabilità comune, prevedendo opportune attrezzature e segnaletiche. Nei percorsi pedonali e/o ciclabili, viene escluso il traffico veicolare.

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

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

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

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

Sagome limite nuovi edifici.

L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

Lotto libero.

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

- lotti liberi tipo A volumetria predeterminata massima di 500 mc (tipologia unifamiliare);
- lotti liberi tipo B volumetria predeterminata massima di 800 mc (tipologia bifamiliare);
- lotti liberi tipo C volumetria predeterminata massima di 1.200 mc (tipologia trifamiliare).

L'edificazione all'interno dei lotti liberi è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici di zona, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni del PI.

Filari alberi alto fusto.

Prescrizione relativa alla previsione di conservazione o piantumazione di specie arboree idonee al contesto pedoclimatico del sito, in funzione del completamento della Rete ecologica comunale.

Piazze pedonali, piazze coperte, corti.

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

Le indicazioni grafiche di PI relative a piazze pedonali, piazze coperte e corti hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri contenuti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Altezze particolari.

A parziale modifica delle altezze massime prescritte nei precedenti articoli, le tavole di PI danno ulteriori indicazioni prescrittive per i valori minimi e massimi di alcune altezze particolari.

Cortile

E' l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta.

Lastrico solare

E' la copertura di volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

Chiostrina

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Loggia

E' un balcone aperto, parzialmente o totalmente incassato sulla fronte del fabbricato.

Balcone

E' una struttura piana, a sbalzo, sporgente dalla fronte del fabbricato.

ARTICOLO 11 – CARATTERI TIPOLOGICI

1. Gli interventi previsti nelle zone o sottozone, vengono definiti da precise indicazioni:

1) Casa isolata

E' un edificio unifamiliare isolato nel verde, a due piani fuori terra.

Le tavole di PI danno indicazioni prescrittive in relazione all'edificazione di tale tipologia.

2) Casa bifamiliare

E' un edificio con due alloggi unifamiliari, simmetrici rispetto ad un muro comune, a due piani fuori terra, con ingressi dallo spazio pubblico indipendenti per ciascuno dei due alloggi.

Si applica il secondo comma del precedente punto 1).

3) Casa a schiera

E' un edificio con più di due alloggi unifamiliari, uguali, a due piani fuori terra, nel quale ogni alloggio, eccetto i due di testata, dividono con i contigue due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere, in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi (uno per alloggio) e il giardino.

Si applica il secondo comma del precedente punto 1).

4) Casa in linea e a corte

E' un edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi - anche diverse l'uno dall'altro - sviluppati su uno o due piani. Una delle

fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune.

Si applica il secondo comma del precedente punto 1).

5) Casa a blocco

E' un edificio, a due o più piani fuori terra, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con uno spazio libero all'interno.

Si applica il secondo comma del precedente punto 1).

6) Casa a torre

E' un edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano, disimpegnati da una scala centrale.

Si applica il secondo comma del precedente punto 1).

ARTICOLO 11bis – REGOLAMENTAZIONE PERGOLATI E CASETTE IN LEGNO

1. Su tutto il territorio comunale possono essere eseguiti casette e pergolati esclusivamente in legno o metallo. Per gli edifici che hanno usufruito della detrazione della volumetria di cui alla lettera g), comma 1, articolo 7 alla sezione "V = volume del fabbricato" non è ammessa l'installazione di casette. Le casette dovranno distare ml 1,50 dai confini di proprietà; dovranno avere una superficie lorda massima di mq 6,00 e un'altezza massima di ml 2,20.

2. I pergolati dovranno distare ml 1,50 dal confine di proprietà; dovranno avere una superficie massima in pianta (misurata all'esterno dell'ingombro dei montanti verticali) di mq 20,00 e un'altezza massima di ml 2,70; le travi dovranno essere orizzontali e potranno essere coperti esclusivamente con teli avvolgibili elettronicamente o meccanicamente.

3. I pergolati possono essere chiusi lateralmente esclusivamente con teli avvolgibili elettronicamente o meccanicamente.

4. L'atto abilitativo previsto per il pergolato è la S.C.I.A., mentre la realizzazione della casetta, la quale non costituisce volume e superficie coperta, è soggetta a semplice comunicazione.

5. La realizzazione delle casette e dei pergolati in area soggetta a vincolo ambientale è soggetta al rilascio di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004.

ARTICOLO 11ter – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

1. Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire l'utilizzo di tecniche e criteri dell'edilizia sostenibile e delle fonti energetiche rinnovabili.

2. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere verificati sotto il profilo della sostenibilità energetico-ambientale sulla base del sistema di valutazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n. 4/2007, delle DGRV n. 2063 /2009 e n. 2499/2009 e della L.R. n. 14/2009.

3. Gli interventi di nuova edificazione dovranno porre in essere tecniche e modalità costruttive tali da configurare un punteggio non inferiore a 1 rispetto ai punteggi da 0 a 5 utilizzati dalla L.R. n.14 /2009 per definire il sistema di valutazione della sostenibilità energetico-ambientale di un edificio.

4. La documentazione dimostrante il raggiungimento del livello minimo di sostenibilità energetico-ambientale, potrà essere presentata al Comune unitamente a quella necessaria al rilascio del Permesso di costruire.

ARTICOLO 11quater – DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. Gli standards edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:

- a. dal DM 5 luglio 1975;
- b. dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
- c. dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;
- d. dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
- e. dal DM Sanità 9 giugno 1999.

2. Ogni alloggio dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a quanto previsto alla lettera a), comma 3°, dell'articolo 9 della LR 2 aprile 1996, n. 10 (46 mq), fatti salvi i casi implicanti il problema della vicinanza degli anziani e/o disabili che necessitano di assistenza, comunque adeguatamente documentati e previamente sottoposti al parere del Consiglio Comunale.

3. Per superficie utile si intende quella definita dal par. 1.3, allegato A) della DGR 897/2002.

4. Nel caso di interventi edilizi su fabbricati plurialloggio, con un numero di abitazioni superiori a 4 (quattro), il numero di alloggi di cui all'articolo 22, comma 1 lettera a) - non potrà superare il 70% del totale, arrotondato per difetto all'unità inferiore.

CAPO IV - NORME GENERALI SULLE DISTANZE

ARTICOLO 12 – DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. Ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 le distanze minime, misurate in proiezione orizzontale, tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- nelle Zone storiche: ml 10,00 salvo maggiori o minori distanze, fino a ml 0,00 nei casi previsti dal PI;
- in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona o contenute nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10,00.

2. Non sono da osservarsi le distanze minime suddette quando entrambe le parti prospicienti, che possono comprendere anche avancorpi, lesene, logge, ecc., sullo stesso lato dell'edificio, siano cieche o presentino aperture per aerazione e illuminazione dei soli locali ad uso wc e vani scala: in tal caso le distanze non saranno inferiori a ml 5,00. Detta disposizione è consentita per una sola parete per ciascun fabbricato.

3. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relative ad un unico volume edilizio. L'Amministrazione Comunale riconosce la facoltà di edificare a confine oppure a distanza minore di quella stabilita dalle presenti NTO e comunque nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia, a condizione che l'interessato acquisisca il relativo parere favorevole del terzo confinante, espresso mediante atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche e regolamentati nella prevista convenzione urbanistica.

5. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato.

ARTICOLO 13 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

1. Ad eccezione delle Zone storiche e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle strade, comprese quelle esistenti che, a prescindere dal recepimento grafico nel PI, collegano tra loro strade pubbliche o di uso pubblico e luoghi di pubblica frequentazione, è di ml 5,00.

2. Distanze diverse, ed in particolare inferiori, a quelle di cui al presente articolo, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con i proprietari confinanti che si impegnino per sé e per i loro aventi causa.

3. Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati, i confini di Tessuti, Ambiti e Zone dei Sistemi insediativo, ambientale e dei servizi, sono assimilati ai confini di proprietà e la distanza minima di cui al comma 1 è derogabile per motivate esigenze, a seguito di apposita deliberazione di Giunta Comunale ed eventuale atto di assenso debitamente registrato e trascritto con i proprietari.

4. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato, mentre quelli interrati possono svilupparsi sino a ml 3,00 dai confini di proprietà.

ARTICOLO 14 – DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER IL MOVIMENTO

1. Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 1 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285, le sotto specificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati (articolo 4 del succitato D. Lgs 285/1992) e delle zone insediative previste dal PI.
2. Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'articolo 4 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Codice della strada.
3. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'articolo 5 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Codice della strada.
4. Ai sensi dell'articolo 49 del DPR 11/7/1980, n. 753 e dal DM 03/08/1981 su tutto il territorio comunale la distanza minima di qualsiasi manufatto dalla ferrovia è fissata in ml 30,00 misurata con le modalità del sopra citato articolo 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 60 della medesima legge. Tali deroghe sono applicabili anche all'interno dei centri abitati e delle zone edificabili.
5. Le fasce di allontanamento dei fabbricati risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate negli elaborati cartografici del PI risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche colà riportate.
6. Per quanto attiene le porzioni di territorio comprese all'interno delle zone insediative previste dal presente PI si applicano le norme specifiche di zona.
7. In tutto il territorio comunale all'interno dei centri abitati, i locali interrati dovranno rispettare la distanza minima di ml 3,00 dalle strade pubbliche o di uso pubblico; al di fuori dei centri abitati gli interrati dovranno rispettare la distanza prevista dai fabbricati.
8. Vale quanto previsto al penultimo comma dell'articolo 12 delle presenti NTO. E' ammessa altresì deroga alla distanza minima dalle strade comunali nel caso sia dimostrata la necessità di intervento per adeguamenti igienico-sanitari degli edifici (wc, bagni per portatori di handicap) e per gli obiettivi di interesse pubblico, previa deliberazione di Giunta Comunale e atto registrato e trascritto a cura e spese della ditta interessata.

ARTICOLO 15 – DISTANZE DALLA RETE IRRIGUA

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

ARTICOLO 16 – DISTANZE MINIME DAI CIMITERI

1. Ai sensi del R.D. 27/7/1934, n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17/10/1957, n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze stabilite con specifici decreti.
2. Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

ARTICOLO 17 – DISTANZE DEI FABBRICATI E DEGLI IMPIANTI DA PARTICOLARI MANUFATTI

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

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

- dagli edifici industriali in genere: ml 10,00;
- dagli edifici industriali con attività insalubri di I classe ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 medesima legge: ml 30,00 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie e con l'esclusione dell'abitazione del proprietario o del custode;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml 50,00 fatte salve diverse maggiori distanze stabilite dalle autorità sanitarie e/o dalle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dagli impianti di depurazione delle acque: ml 100,00 salvo diverse disposizioni delle autorità sanitarie e di quanto previsto al comma successivo.

b) Per le fognature:

- dalle opere di presa degli acquedotti: ml 200, secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006;
- dalle condotte di acque potabili e dai pozzi di approvvigionamento idrico: secondo quanto stabilito dall'art. 47 del Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità.

ARTICOLO 18 – DISTANZE DA IMPIANTI TECNOLOGICI (TORRI, SERBATOI, SILOS, FILTRI, CABINE GAS METANO, ECC.) – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI

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

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

3. E' consentita la costruzione nel territorio comunale, di impianti con funzioni di servizio per la comunità quali cabine gas metano di 1° salto e cabine di distribuzione di quartiere, oltre agli armadi per il ricovero di apparecchiature di decompressione e misura del gas metano a servizio degli utenti; in particolare le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile. I fabbricati, intesi come vani tecnologici, osserveranno la distanza dai confini di proprietà prevista dal PI e dalla "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8" (D.M. 16 aprile 2008). Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc.

4. Per gli edifici esistenti posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 14 e 15, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'articolo 17 delle presenti NTO a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, possono essere adeguati o ampliati in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, secondo quanto previsto nei successivi articoli delle presenti NTO.

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

- pericolo per la circolazione;

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

CAPO V – USI DEL TERRITORIO

ARTICOLO 19 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); sono parti del territorio introdotte nella pianificazione con la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, che possono ricomprendere più zone territoriali omogenee e destinazioni urbanistiche; la loro suddivisione è riferibile a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Gli ATO sono individuati con il PAT che per ciascuno determina:

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

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

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

A) Residenziali

- a1) residenza singola (abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze; possono comprendere attività professionali ed artistiche)
- a2) residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.)

B) Terziarie e di servizio

- b1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali per lo svago ed il divertimento che non arrechino disturbo al contesto abitativo)
- b2) studi professionali ed uffici pubblici e privati
- b3) sportelli bancari
- b4) servizi pubblici e privati per attività politiche, sindacali, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, sportive, di spettacolo e assimilabili
- b5) artigianato di servizio (attività finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni, connessi alla cura della persona e di beni d'uso personale e comune, ad esclusione di attività insalubri, pericolose o moleste) *
- b6) esercizi di vicinato (attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita non superiore a 250 mq)
- b7) medie strutture commerciali (attività commerciali svolte con superfici di vendita compresa tra 251 mq 2.500 mq)
- b8) grandi strutture commerciali (attività commerciali con superfici di vendita superiori a 2.500 mq)
- b9) commercio all'ingrosso **
- b10) attività fieristiche, espositive e congressuali (centri congressi, sale convegni, strutture fieristiche, spazi espositivi, ecc. non integrati in strutture alberghiere)
- b11) logistica e trasporti (magazzini, depositi, autorimesse, uffici, ecc. a supporto delle attività)
- b12) laboratori e istituti per l'istruzione, la formazione e la ricerca pubblici e privati
- b13) depositi e magazzini ***.

C) Produttive

- c1) artigianato produttivo e industria (edifici, aree, strutture tecnologiche e spazi per attività terziarie necessari alle esigenze dei processi produttivi)
- c2) magazzini e depositi temporanei di merci
- c3) commercio all'ingrosso, mostre (strutture ed aree per commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni; tali strutture possono avere spazi di vendita al dettaglio)
- c4) attività agro-industriali (lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli)

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

D) Ricettivo-alberghiere

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

E) Attrezzature pubbliche e di interesse generale

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

F) Agricole

- f1) residenza agricola
- f2) strutture agricole produttive
- f3) allevamenti zootecnici intensivi
- f4) serre fisse
- f5) manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, per ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo (L.R. n. 11/2004 articolo 44 comma 5ter)
- f6) impianti di acquacoltura
- f7) agriturismo;
- f8) fattorie didattiche;
- f9) impianti per la produzione di energia rinnovabile da biomasse agricole.

G) Infrastrutturali

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

*Riguardano attività che:

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

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

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

ARTICOLO 20 – DOTAZIONI URBANISTICHE

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

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

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

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

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

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

- le aree di tipo a) e b) in tutte le zone sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative ai Tessuti sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative agli Ambiti di trasformazione residenziale e all'interno dei PUA sono parte primarie (6 mq), parte secondarie (12 mq);
- le aree di tipo d), relative ai Tessuti residenziali sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) e d), relative agli Ambiti produttivi, commerciali, direzionali e turistico-ricettive sono interamente primarie.

4. Le aree primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto; sono attrezzate a cura e spese dei privati e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.

5. Le aree secondarie sono indicate nella cartografia di PI. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento con PUA.

6. Il PI definisce alla luce della normativa vigente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Opere di urbanizzazione primaria

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

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

- k) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
- l) raccordi e svincoli stradali;
- m) barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);
- n) formazione di nuclei di vegetazione arborea arbustiva o erbacea e ripristino di elementi della idrografia superficiale (risorgive, etc.), secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piazzole di sosta per autobus;
- p) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- q) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- r) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- s) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- t) sistema di irrigazione;
- u) fibre ottiche.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;

- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

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

ARTICOLO 21 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

1. Negli interventi edilizi all'interno dei Tessuti storici e consolidati può essere consentita dall'Amministrazione Comunale la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola zona o UMI. L'importo andrà determinato caso per caso, in relazione alla dimensione e alla zona in cui ricade l'intervento.
2. Nei Tessuti consolidati, la facoltà di cui sopra è comunque esclusa nel caso di interventi edilizi che comportino la realizzazione di più di due unità immobiliari o che comunque incrementino il numero di alloggi o delle unità immobiliari in edifici già costituiti da due o più unità.
3. Nei Tessuti produttivi le aree a verde potranno essere ridotte fino al 2% mediante Convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico.
4. Il Comune, in caso di particolari situazioni locali, in sede di PUA, può in ogni caso consentire la monetizzazione degli standard.

ARTICOLO 22 – PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

A) Insediamenti residenziali

1. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali:
 - a) per ogni alloggio progettato, avente superficie utile abitabile minima di mq 46 e massima di mq 70 come definita al precedente articolo 7: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, un posto auto da ricavare esclusivamente nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato;
 - b) per ogni alloggio progettato, avente la superficie utile abitabile superiore a mq 70 come definita al precedente articolo 7: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, due posti auto da ricavare esclusivamente nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato.
2. Limitatamente agli Ambiti di trasformazione residenziale (ATR), soggetti a PUA non ancora approvato e al cui interno sussiste l'obbligo normativo di reperimento degli standard a verde e parcheggio, la dotazione di parcheggi privati e pertinenziali è la seguente: n. 3 posti auto di cui almeno n. 1 da reperirsi nello spazio esterno di pertinenza e almeno n. 1 da reperirsi all'interno del corpo del fabbricato.
3. Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 = mq 12,50.
4. La superficie del posto auto coperto dovrà rispettare le seguenti dimensioni minime: larghezza ml 3,00 e superficie mq 15,00.

B) Insedimenti commerciali

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

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

6. Gli esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, sono ammessi nei Tessuti, ad esclusione dei TPC, negli Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva (ATU, ATR e ATP) all'interno del centro urbano e nelle zone a parco privato in cui sono già in atto regolari attività di vendita, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie e grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500, fatte salve quelle esistenti, sono consentite negli Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva (ATU, ATR e ATP) e nelle aree individuate dal PI.

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

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

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

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

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

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

9. Nei Tessuti consolidati e di riqualificazione e a parco privato l'insediamento di esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso compatibile con la residenza e medie strutture di vendita è subordinato al reperimento di parcheggi effettivi:

- a) esercizi di vicinato: 0,80 mq/mq della SIp;
- b) commercio all'ingrosso compatibile con la residenza: 0,50 mq/mq della SIp;
- c) medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq è subordinato, al reperimento di parcheggi effettivi-nella misura di:
 - 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della SIp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

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

10. Nei Tessuti consolidati produttivi e polifunzionali l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, laddove ammesso dal PI, è subordinato al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi:

- a) commercio all'ingrosso: 0,50 mq/mq della SIp;
- b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:
 - 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della SIp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;
- c) medie strutture oltre 1500 mq di Sv e/o grandi strutture di vendita esistenti:
 - 1,80 mq/mq della Sv, ovvero non inferiore a 1,0 mq/mq della SIp, per grandi strutture dei settori alimentare e misto;
 - 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della SIp, per grandi strutture dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie e per le medie strutture; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - mobili;
 - autoveicoli;
 - motoveicoli;
 - nautica;
 - materiali edili;
 - legnami.

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

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

C) Insediamenti direzionali

11. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari a destinazione direzionale, va reperita una superficie minima a parcheggio non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento come definita al precedente articolo 7; in ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali:

- a) per ogni unità immobiliare direzionale avente superficie utile lorda fino a mq 50: minimo due posti auto ricavati all'interno del corpo del fabbricato e/o nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato;
- b) per ogni unità immobiliare avente la superficie utile lorda superiore a mq 50: minimo tre un posto auto ricavati all'interno del corpo del fabbricato e/o nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

CAPO VI - ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 23 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Il PI si attua a mezzo di:

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

A) Interventi Edilizi Diretti (IED)

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

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

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

4. Sono individuati in grafia di PI ambiti in cui gli interventi previsti secondo il presente articolo, devono esser preceduti da "Progettazione Unitaria" (PU).

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

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

B) Unità Minime di Intervento (UMI)

7. Il PI indica le parti di territorio nelle quali gli interventi sono subordinati a Unità Minime di Intervento (UMI) con l'obbligo di Progettazione Unitaria (PU).

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

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

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

11. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso e di aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari è facoltà

del Comune verificare lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare adeguatamente gli interventi previsti. In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:

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

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

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

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

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

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

C) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

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

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

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

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

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

- densità massima territoriale o fondiaria;
- indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

- altezza massima degli edifici;
- lunghezza massima delle fronti.

21. Le modifiche ai PUA che:

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

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

22. Modifiche al PUA diverse da quelle di cui al comma precedente sono considerate varianti al PUA e seguono la procedura di approvazione prevista dall'articolo 20 della legge regionale 11/2004.

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

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

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

D) Schede Normative

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

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

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

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

E) Accordi tra soggetti pubblici e privati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F) Accordi di programma

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

ARTICOLO 24 – NORME PER LA REDAZIONE DEI PUA

1. Il PI individua gli ambiti obbligatoriamente assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), per i quali si rende necessaria l’esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.

2. Negli ambiti soggetti ad obbligatoria formazione del PUA, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e della legge regionale

23.04.2004, n. 11, possono proporre un PUA con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

3. L'estensione dei PUA dovrà essere tale da interessare organicamente un'intera area del PI.

4. I PUA, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 devono comunque prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- d) la progettazione del verde, con i contenuti riportati all'art.106.

5. Nella progettazione della viabilità le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml 6,50 per gli insediamenti residenziali e ml 8,00 per quelli produttivi, conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 km/h. I marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati (con almeno una pianta ogni 10,00 ml) ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore di ml 1,50.

6. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

7. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme delle presenti NTO.

8. Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

9. Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici ed isole direzionali o innesti a baionetta, efficace segnaletica orizzontale e verticale, ed idonea illuminazione.

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

11. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, e devono avere di profondità non inferiore a ml 5,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

12. Un numero di parcheggi così come previsto dalla legge deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo, ammessi nelle zone residenziali, così come previsto dalla legge e comunque garantendo la disponibilità di almeno un posto macchina per alloggio.

13. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2,00, essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

14. Le nuove strade indicate in grafia di PI sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone ad intervento urbanistico preventivo salvi i conguagli di legge.

15. Le aree a verde pubblico e privato devono essere realizzate secondo le indicazioni dello specifico progetto di sistemazione a verde, che dovrà contenere anche indirizzi sulle modalità di realizzazione del verde privato.

16. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA.

17. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con modalità conformi alle indicazioni e prescrizioni del Piano del Verde Comunale e concordate con il Comune.

18. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

19. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune anche in relazione al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

20. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto c) 4 comma del presente articolo, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

21. Le procedure e le metodologie di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano, in quanto possibile, anche alle lottizzazioni relative agli insediamenti produttivi.

22. In esse devono essere riservati spazi, destinati a parcheggio e a verde pubblico attrezzato, nella misura prevista dalla legislazione vigente.

23. Anche per gli edifici direzionali e commerciali, gli standards urbanistici minimi sono definiti dalla legislazione vigente. Almeno la metà di questi spazi deve essere destinata a parcheggio, anche su più piani, ed il rimanente a verde pubblico attrezzato.

24. Le opere di urbanizzazione non comprese in PUA devono rispettare le disposizioni - in quanto applicabili - del presente articolo.

25. In particolare gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

26. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche ed illuminate convenientemente.

27. Il Comune può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzione.

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

ARTICOLO 25 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

- ATU ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (articolo 72 delle presenti NTO);
- ATR ambiti di trasformazione residenziale (articolo 73 delle presenti NTO);
- ATP ambiti di trasformazione produttiva (articolo 74 delle presenti NTO);
- ARV ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (articolo 75 delle presenti NTO)
- TR1 e TR2 tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (articolo 86 delle presenti NTO).

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

Ambito territoriale	Ip - Indice perequato (mq/mq St.)	Sp - Area di cessione (% St)
ambiti di trasformazione urbana (ATU)	0,30 – 0,35	15% - 25%
ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	0,15 – 0,25	25% - 40%
ambiti di trasformazione produttiva (ATP)	0,40	20%- 30%
ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)	0.05 – 0,12	45% - 65%
ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)	0.05 – 0,12	45% - 65%
tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TR1 e TR2)	lotto libero o scheda normativa	scheda normativa

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

3. Negli Ambiti ATU, ATR, ATP in alternativa alla cessione gratuita di aree la perequazione urbanistica può essere determinata dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedente al PI; i predetti valori saranno riportati in apposita tabella approvata dal Consiglio Comunale; in tal caso la perequazione non potrà essere inferiore al 30% dell'incremento di valore come precedentemente determinato. In ogni caso la perequazione minima a favore del Comune non può essere inferiore al 30% dell'incremento di valore raggiunto dagli immobili a seguito delle previsioni di PI, anche laddove le schede abbiano individuato aree di cessione Sp e/o opere da realizzare, il cui valore non raggiunga la suddetta quota perequativa minima; in questi casi saranno individuate a discrezione dell'Amministrazione Comunale ulteriori forme perequative fino a raggiungere il beneficio economico perequativo minimo a favore del Comune.

4. Il PI attraverso Schede Normative determina l'indice perequativo di edificabilità privata e l'area di cessione per le aree di intervento alle quali si intende dare attuazione e seguito della programmazione degli interventi sul territorio comunale. L'indice perequativo e l'area di

cessione sono determinati dal Comune sulla base di considerazioni relative dello stato di fatto e di diritto delle aree. Eventuali incentivi premiali per la qualità degli interventi previsti dal PI, vanno in aggiunta alle possibilità edificatorie derivate dall'indice perequato.

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

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

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

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

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

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

10. Per gli interventi di nuova costruzione nei Tessuti TR1 e TR2 definiti al successivo articolo 86 delle presenti NTO, che determinano possibilità edificatorie aggiuntive a quelle previgenti all'adozione del PI, la cui realizzazione sia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione del PI;
- b) che venga istituito un vincolo quindicennale, a partire dal rilascio del certificato di agibilità del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;

La perequazione urbanistica come fissata al precedente comma 3, è ridotta al 15% dell'incremento di valore commerciale conseguito.

11. Qualora vengano a mancare uno o entrambi i requisiti, di cui al comma precedente, nei Tessuti TR1 gli interventi sono assoggettati a perequazione urbanistica determinata ai sensi del precedente comma 3 nella misura minima del 30% dell'incremento di valore commerciale conseguito.

12. Qualora vengano a mancare uno o entrambi i requisiti, di cui al comma precedente, nei Tessuti TR2 gli interventi sono assoggettati a perequazione urbanistica determinata ai sensi del precedente comma 3 nella misura minima del 50% dell'incremento di valore commerciale conseguito.

ARTICOLO 26 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
- PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
- comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
- accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.;
- Programmi Complessi previsti dal PAT;
- PU convenzionati nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali.

2. I proprietari interessati intervengono proporzionalmente per la quota propria quota proprietaria, indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree.

3. Nel caso di inerzia da parte dei proprietari aventi diritto per la costituzione del consorzio, il Comune può attivare le procedure per la formazione di un PUA di iniziativa pubblica.

4. nelle aree di perequazione gli accordi tra privati e Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA.

ARTICOLO 27 – CREDITO EDILIZIO

1. Ai sensi di quanto previsto dal PAT in attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

2. Sono oggetto di credito edilizio:

- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- gli interventi di miglioramento della qualità urbana che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- la realizzazione di aree boscate;
- gli interventi per la costruzione della rete ecologica;
- il riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo. Per le Matrici MPC e MAP di cui ai successivi articoli 82 e 83, il credito edilizio è applicabile a tutti i manufatti privi di valore storico, architettonico ed ambientale, qualora la loro demolizione e ricostruzione negli ambiti individuati dal PI per la nuova edificazione, sia funzionale al miglioramento paesaggistico ed ambientale dell'area agricola.

3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PAT e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

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

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

ARTICOLO 28 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

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

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

3. Le quantità oggetto di credito edilizio sono:

Tipologia edifici	% di utilizzo	Zona di ricostruzione	% in aumento o in riduzione
Da agricolo-produttivo a agricolo-produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da agricolo-produttivo a produttivo	40%	Compatibile PI	/
		Agricola	/
Da agricolo-produttivo a residenziale	50%	Residenziale centrale (ATO 2)	-40%
		Residenziale (ATO 1-3)	-20%
Da produttivo a produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
		Agricola	/
Da produttivo a residenziale	50%	Residenziale centrale (ATO 2)	-40%
		Residenziale (ATO 1-3)	-20%
Da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale centrale (ATO 2)	/
		Residenziale (ATO 1-3)	/
Edifici nelle fasce di mitigazione ambientale per infrastrutture viarie o in zone di rischio	100%	Compatibile PI	+30%

4. Per gli edifici in cattivo stato di conservazione e per i quali non risulta possibile svolgere le attività previste dalla destinazione d'uso, nonché privi di agibilità, la percentuale di utilizzo viene ridotta del 50%.

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

6. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo.

7. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:

- a) Tessuti di tipo TCR, TCP, TCF, TRQ, TRU, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
- b) Ambiti nei quali siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
- c) nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- d) zone rurali nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
- e) Tessuti di tipo TPP, TPC e Ambiti ATP secondo i parametri di zona; per i Tessuti produttivi esistenti con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
- f) all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.

8. Crediti edilizi che interessino superfici lorde residenziali superiori a 700 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a PUA.

9. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PAT, qualora non siano stati attivati dal Comune i programmi e gli interventi previsti dal PAT.

10. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispose e aggiorna il registro dei crediti edilizi. Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

11. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

ARTICOLO 29 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il PI ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

2. La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

3. Il PI individua le seguenti modalità compensative:

- a) nelle zone consolidate e di riqualificazione attraverso l'individuazione di premi volumetrici o di superficie;

- b) nelle zone di trasformazione e di espansione con individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi;
 - c) all'interno delle aree dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
4. Il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

ARTICOLO 30 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

3. Il PI individua i seguenti corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42:

- Fiumicello Musestre
- Fiumicello Mignagola
- Rio Bagnon
- Rivo le Fontane
- Rivo Ghirada
- Rivo e scolo La Peschiera
- Fiumicello Nerbon
- Canale Polise o Puise
- Fiumicello Melma
- Rio Piovenzano
- Rivo Rullo o Rio Rul.

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

5. Per i beni paesaggistici di cui al comma 3 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

In conformità alle succitate prescrizioni sono consentiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 9 delle presenti NTO.

6. Nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

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

La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. Non è consentita l'apertura di nuove strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola, alla difesa del suolo o individuate dall'Amministrazione Comunale.

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

8. Il PI individua gli immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42:

- Villa Tiepolo, Passi
- Villa Valier Loredan, Stocco, Perocco
- Villa Maria ex Villa Lebreton
- Villa Bragadin, Ruberti
- Villa Gitta, Caccianiga
- Villa Santina
- Villa Gradenigo, Pellegrini.

9. Al fine di incentivare forme di recupero degli edifici di interesse storico-architettonico, sono consentite destinazioni residenziale o turistico-ricettive, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali.

10. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; in tal senso si prescrive:

- con riferimento ai parchi e giardini storici è consentita la sostituzione o integrazione delle specie arboree presenti, esclusivamente con specie analoghe e pertinenti, previo parere degli Enti competenti e secondo le indicazioni del Piano del Verde;
- le chiuse e i salti d'acqua devono essere salvaguardati da manomissioni ed essere oggetto di interventi di restauro al fine di prevenirne il degrado;
- nel caso di interventi di recupero, restauro degli ambiti pertinenziali di villa Passi Tiepolo dovranno essere messe in atto tutte le azioni possibili per recuperare la ruota molitoria e il salto d'acqua del mulino.

11. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore non sono ammesse nuove costruzioni; gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;

- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela.

12. Il PI individua un ambito di interesse archeologico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 nella strada Postumia Romana. Il PI perimetra altresì ambiti a rischio archeologico così come segnalati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.

13. Nelle aree soggette a vincolo archeologico ogni movimento terra o trasformazione dello stato dei luoghi non soggetta ad altre autorizzazioni va assoggettato ad apposita autorizzazione amministrativa comunale, previo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. Nelle fasce individuate dal PAT di importanza archeologica, o rischio archeologico, le attività di scavo a profondità maggiore di 50 cm e/o movimentazione dei terreni, ad eccezione delle normali pratiche agricole, vanno preventivamente segnalate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.

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

15. Per tali gli immobili di cui ai precedenti comma valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

ARTICOLO 31 - VINCOLO PAESAGGISTICO E DI DESTINAZIONE AGRO-SILVO-PASTORALE – USI CIVICI

1. Il PI delimita le zone da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs 22.01.2004, n. 42 e a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della legge regionale 22.07.1994, n. 31; ai sensi del Decreto Commissariale n. 571 del 09.04.1935 nel comune di Carbonera sono presenti terreni da assoggettare alla normativa degli usi civici (L- 1766/1927).

2. I beni ad uso civico sono inalienabili, inusucupabili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

3. Qualora si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla legge regionale 22.07.1994, n. 31 in materia di usi civici.

ARTICOLO 32 -VINCOLO SISMICO

1. Con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 il territorio comunale è stato classificato sismico e rientra nella "zona n. 3".

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

ARTICOLO 33 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

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

2. La distanza delle costruzioni dai cimiteri deve rispettare il limite di rispetto indicato nel Piano Regolatore Cimiteriale.

3. Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.
4. In queste zone deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.
5. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata.
6. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
7. All'interno di queste fasce è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.
8. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.
9. A norma dell'articolo 37 legge regionale 23.04.2004, n. 11 sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

ARTICOLO 34 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs 30.04.1992, n. 285 e relativo Regolamento di cui al DPR 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti, le tavole di Piano e le presenti NTO si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.
2. Queste fasce sono destinate:
 - alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
 - all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
 - alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale;
 - ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrate, ad eccezione di quelle al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, punti di supporto alla mobilità lenta, impianti di autolavaggio, ecc.. Per gli impianti di cui al presente comma si applicano le disposizioni contenute nella legge regionale n. 23/2003 e nella DGR n. 497/2005, con riguardo ai criteri di determinazione della superficie coperta e del volume ammissibile.
4. E' consentita l'attivazione di parcheggi pubblici e privati.
5. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d), del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'ampliamento in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
6. Per gli interventi sugli edifici in fregio alle strade trova applicazione l'art. 7 ter lett. e) della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.. Gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml 3,00 dal ciglio stradale. La

realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare quanto previsto per i fabbricati fuori terra.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 35 – FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Il PI individua le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti e le tavole di Piano, si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.

2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti ferroviari e relative fasce di rispetto, nonché alla realizzazione di interventi di ambientazione e di mitigazione paesaggistica, ecologica e dall'inquinamento acustico. Comprendono inoltre le attrezzature di servizio e direzionali (stazioni, uffici, ecc.).

3. All'interno di tali fasce comprese entro ml 30,00 dalla rotaia più vicina, da misurarsi in proiezione orizzontale, non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici e manufatti in genere; sono altresì ammesse deroghe alle distanze ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753 del 11.07.1980, all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili. Sono sempre consentiti gli interventi promossi dalle Ferrovie dello Stato, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, purché questi ultimi non comportino sopravanzamenti verso la sorgente da cui ha origine il vincolo; sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente.

4. In queste fasce sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 44 e 48 comma 7ter, della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

5. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004; con tali modalità è ammessa la ricostruzione anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela

6. A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

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

ARTICOLO 36 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai campi elettromagnetici indotti da elettrodotti esistenti. In tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela

2. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

3. All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dall'Autorità preposta competente in materia. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

4. In caso di comprovata necessità familiare, la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

5. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non superiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

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

ARTICOLO 36 bis – FASCE DI RISPETTO METANODOTTI

1. Il PI individua le aree di rispetto derivanti da reti di metanodotto. Tali ambiti sono inedificabili e per gli stessi valgono le specifiche norme dall'Ente gestore.

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

3. La rete metanodotti e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole di PI sono da considerarsi indicative; di conseguenza l'esatta servitù/fascia di rispetto da ogni condotta potrà essere precisata dall'Ente gestore.

ARTICOLO 37 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

4. Il PI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

5. Il PI si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01.08.2003, n. 259 e successive modificazioni.

6. Gli enti gestori nella localizzazione e realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico dovranno osservare le seguenti cautele:

- interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.) e/o aree produttive;
- prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito;
- nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da impianti di comunicazione elettronica legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non sarà consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

7. I piani di settore entrati in vigore prima del PAT prevalgono sulle presenti norme.

ARTICOLO 38 – FASCE DI RISPETTO IDRAULICO

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali arginati, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, di cui al R.D. 368/1904 ed al R.D. 523/1904.

2. All'interno di queste fasce di rispetto con particolare riferimento alle norme di "Polizia delle acque pubbliche, valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela e, di norma, dal piede degli argini delle acque pubbliche, loro alvei, sponde, difese e accessori, deve essere osservata una fascia minima di rispetto di ml 4,00 per le piantagioni di alberi e siepi, nonché di ml 10,00 per i manufatti, gli scavi e qualsiasi altra opera che limiti la percorribilità e la permeabilità della fascia medesima, fatte salve eventuali diverse disposizioni in merito indicate dall'Autorità preposta alla tutela. Il PI nelle zone di edificazione consolidata individua gli interventi in deroga, limitatamente agli edifici esistenti in armonia con le disposizioni in merito indicate dall'Autorità preposta alla tutela.

3. Oltre a quanto definito nei comma precedenti il PI individua ulteriori fasce di rispetto definite ai sensi della lettera g), dell'articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, all'interno delle quali sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c), d) del DPR 06.06.2001, n. 380;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° - Tutela e edificabilità del territorio agricolo - della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
- c) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria
- d) gli interventi anche di nuova costruzione individuati puntualmente dal PI. vigente;
- e) gli ampliamenti degli edifici residenziali in zona agricola di cui all'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
- f) le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

4. Gli interventi di cui al comma precedente lettere a), c) e d) potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; nella realizzazione degli interventi di cui al comma precedente lettera b) l'edificazione deve rispettare una distanza minima di ml 50,00 dal limite demaniale delle acque pubbliche.

5. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

6. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo. Vanno perseguiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 9 e quelli di tutela delle risorse idriche del successivo articolo delle presenti NTO.

ARTICOLO 39 - FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

1. Il PI individua le fasce di rispetto dai depuratori.
2. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della legge regionale 10.08.2006, n. 18.
3. Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
4. In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro mitigazione ed integrazione paesaggistica.
5. Per l'impianto di depurazione posto in area di risorgive, va realizzato un potenziamento della schermatura verde, con bande boscate ad elevata densità, alternate a spazi aperti in corrispondenza del reticolo idrografico.
6. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo:
 - a) è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento ed in ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore a ml 100,00 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
 - b) non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione ed ai parcheggi.
7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

ARTICOLO 40 - FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE, IDROTERMALE E IDROPRODUTTIVO

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152.
2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui al comma precedente (zona di tutela assoluta ml 10,00 e zona di rispetto ml 200,00 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa ha un'estensione non inferiore a ml 10,00 di raggio dl punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
4. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla

situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture ed attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

6. In assenza da parte delle regioni o delle provincie autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1 dell'art. 94 del Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

7. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 lett. a), b), c) e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Nella fascia di rispetto sono inoltre consentiti gli interventi edificatori previsti dal PI. Nel caso di nuova edificazione o ampliamento dell'esistente, dovrà essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica comunale; qualora ciò non fosse possibile sono ammessi solamente sistemi fognari con vasche a tenuta con svuotamento periodico.

8. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

9. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti.

ARTICOLO 41 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o contenenti singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.
2. In alcuni casi puntualmente individuati il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione.
3. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e deposito attrezzi, secondo quanto previsto all'articolo 162 delle presente N.T.O..
4. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina di quelli soggetti a tutela. Sono consentite le destinazioni previste per i Tessuti storici.
5. E' ammesso l'ampliamento della superficie totale utile lorda legittima degli edifici esistenti, nella misura massima del 10% di quella esistente.
6. Tali superfici non concorrono alla formazione della capacità edificatoria nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

ARTICOLO 41 bis – VINCOLI E LIMITAZIONI ARTICOLO 707 CODICE DELLA NAVIGAZIONE

1. Le aree interessate da specifica disciplina ai sensi del D. Lgs. 151/2006 - articolo 707 del Codice della Navigazione, corrispondono a zone limitrofe agli scali aeroportuali e soggette a vincoli e limitazioni relativamente alla presenza di ostacoli e potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, dell'aeroporto "A. Canova" di Treviso S. Angelo, conformemente alla normativa tecnica internazionale.
2. L'altezza in sommità delle nuove costruzioni o delle estensioni di quelle esistenti, nelle aree soggette ai vincoli di cui al precedente comma, individuate nella tavola 1b Intero territorio comunale – zonizzazione e vincoli in scala 1:5.000, non potrà essere superiore a quelle comprese tra le linee di isolivello e determinata per interpolazione lineare tra le due quote limitrofe ed in nessun caso essere superiore a ml 161 s.l.m..
3. Nelle tavole 1c e 1d intero territorio comunale - compatibilità e tutele in scala 1:5.000, a mitigazione dei possibili rischi alla navigazione aerea, derivati da fonti attrattive di fauna selvatica, sono individuati gli ambiti soggetti a specifiche limitazioni e raccomandazioni:
Zona A, ovvero zona di limitazione per la presenza di discariche e altre fonti attrattive per la fauna selvatica (uccelli), comprendente l'intero territorio comunale, entro la quale valgono le seguenti limitazioni per i nuovi interventi:

zone umide

- impianti di depurazione acque reflue, vanno previste barriere fisiche per copertura vasche e canali di scorrimento, ed interrimento canali di scolo e scarichi materiali organici;
- laghetti i bacini d'acqua artificiali, la loro realizzazione per produzione di energia e per scopi industriali o agricoli non ha mai interessato il territorio comunale; qualora a scopo naturalistico o ricreativo ne venisse prevista la realizzazione, per bacini che possono rappresentare potenti fonti attrattive e ambiti di nidificazione di uccelli, si dovrà agire in concertazione con l'ENAC;

- canali artificiali, qualora possibile va prevista la copertura con reti; l'acqua dovrebbe avere profondità maggiore di ml 4 per minimizzare la crescita di vegetazione sul fondo, con banchine il più possibile verticali e con ridotta vegetazione;
- impianti di acquacoltura in vasca, vanno realizzate di forma tale da consentire la posa reti di copertura od altre barriere fisiche e predisporre intorno alle sponde sistemi dissuasivi verso la fauna selvatica; tali impianti vanno comunque realizzati in concertazione con l'ENAC;
- aree naturali protette di interesse comunali, vanno realizzate in concertazione con l'ENAC;
- vegetazione
- piantagioni e coltivazioni agricole, sono vietate coltivazioni di alberi da frutto a distanze inferiori ai 3 km dall'aeroporto;
- opere ed attività umane
- discariche, non presenti nel territorio comunale e comunque la loro realizzazione è vietata ai sensi della vigente pianificazione urbanistica;
- industrie manifatturiere di tipo alimentare o con lavorazione di prodotti organici, nelle quali stoccaggio, conservazione, produzione di scarti di lavorazione, rifiuti di contenuto organico vanno resi inaccessibili dalla fauna selvatica; dove possibile va previsto l'interramento dei canali scolo e l'utilizzo di griglie metalliche nelle aperture degli impianti; le industrie che utilizzano bacini d'acqua devono prevederne la copertura anche con reti;
- allevamenti di bestiame, nei quali conservazione e stoccaggio di mangime l'alimentazione e l'abbeveraggio vanno predisposti in luoghi chiusi o con modalità che non consentano l'accesso a fauna selvatica; per gli allevamenti intensivi i sistemi di smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue devono essere adeguati alle prescrizioni ENAC per le acque reflue e le discariche; sono vietati allevamenti di tipo intensivo a distanze inferiori ai 3 km dall'aeroporto;

Per un maggiore dettaglio della regolamentazione e delle limitazioni di cui alla zona A del presente comma vanno consultate le "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" e nella "Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale" pubblicate nel sito internet di ENAC www.enac.gov.it.

Zona B, ovvero zona di limitazione per tipologie di attività o costruzioni, entro la quale valgono le seguenti limitazioni:

- nell'installazione di superfici riflettenti di estensione superiore a 500 mq quali pannellature fotovoltaiche, specchiature di impianti di impianti solari a concentrazione o manufatti con finiture esterne che presentano vetrate, dovrà essere attestato che non vi siano fenomeni di abbagliamento ai piloti degli aeromobili impegnati nelle procedure di volo in atto sull'aeroporto riguardanti operazioni di atterraggio e di circuitazione (nel caso di iniziative edilizie che comportino più edifici su singoli lotti dovrà comunque essere presa in considerazione la somma delle singole installazioni; qualora la superficie totale coperta dalle pannellature sia non inferiore a 500 mq ed il rapporto tra la superficie coperta delle pannellature ed il lotto di terreno interessato dall'edificazione sia non inferiore a 1/3 dovrà essere verificato il potenziale abbagliante);
- ciminiere con emissioni di fumi vanno autorizzate dall'ENAC qualora ritenute incidenti sulla sicurezza della navigazione aerea;
- l'installazione di apparati radioelettrici radianti rientranti nel campo di applicazione di cui all'art. 115 del D. Lgs. 01.08.2003, n. 259 "Codice delle Comunicazioni Elettroniche", è soggetta alla preventiva acquisizione del benessere da parte dell'ENAC.

Zona C, ovvero zona di limitazione per tipologia di attività o costruzioni quali sorgenti laser e proiettori ad alta intensità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento) entro la quale occorre adottare le seguenti cautele:

- i laser non devono superare la potenza radiante di picco di 20 W;
- i raggi laser possono essere emessi solo al di sotto del piano orizzontale, qualora edifici o rilievi naturali non ne impediscano la proiezione lungo l'asse pista;

- ove non possibile tale schermatura, l'operatore del laser deve predisporre un contatto radio o telefonico, per ricevere istruzioni di disattivazione immediata del fascio luminoso;
- se le precedenti cautele non sono possibili, l'ENAC non autorizzerà l'impiego di tale sorgente laser.

Considerazioni analoghe a quelle sopracitate si applicano anche per proiettori ad alta intensità, utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento.

Zona D, ovvero zona di incompatibilità assoluta per l'installazione di impianti eolici, ad esclusione degli impianti mini-eolici di elevazione dal suolo inferiore a 30 ml.

Zona E, ovvero zona entro la quale è richiesta una valutazione specifica di ENAC per l'installazione di impianti eolici, fatti salvi gli impianti consentiti nella zona D.

4. Nei casi che non trovino chiara riconducibilità nell'ambito delle presenti norme, nonché nella regolamentazione contenuta nelle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" e nella "Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale" dell'ENAC, si potrà rimettere il progetto alle Direzioni Operative o Uffici Operazioni dell'ENAC competenti per territorio ai fini dell'emissione del relativo parere.

CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

ARTICOLO 42 – VILLE VENETE

1. Il PI individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.
2. Sono individuate nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete:
 - Villa Tiepolo, Passi
 - Villa Loredan, Valier, Stocco, Perocco della Meduna
 - Villa Castelli, Maria, Oriens
 - Villa Bragadin, Ruberti
 - Villa Vicentini, Caccianiga
 - Villa Monti,
 - Villa Santina
 - Villa Gradenigo, Pellegrini
 - Barchessa di villa Callegari
 - Casa Gagno
 - Casa canonica di Vascon
 - Casa canonica di Pezzan
 - Villa Trevisan, Boldù, Monterumici.
3. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente ed in generale del PRC; dovranno inoltre rispettare quanto previsto dall'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.
4. Nelle aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete, ai sensi del comma 4 dell'articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari.
5. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto all'articolo 30 delle presenti NTO.
6. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

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

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

2. Le categorie di intervento sono così definibili:

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di notevole valore storico, architettonico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna. Corrispondono agli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b) conservano inalterati o quasi sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originari;
- c) si trovano in uno stato di conservazione tale che la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico, artistico ed ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio. Presentano una delle seguenti caratteristiche:

- a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del grado di protezione 1, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali per cui non sia possibile almeno una parziale "restituito in integrum";
- b) come bene culturale non sono a livello pari di quello relativo al grado di protezione 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale e possedendo tuttavia anche una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c) rispondono alle caratteristiche del grado di protezione 1 e sono stati di recente sottoposti a lavori di restauro interno, con uso improprio di materiali di finitura, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti che rivestono un valore soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità. Del pari sono inclusi in questa categoria quegli edifici rurali che per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio agreste tipico della campagna trevigiana.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti che pur manifestando caratteri di pregio, presentano una rilevanza storica e/o ambientale di livello inferiore a quella propria del grado di protezione 3, in quanto parte delle loro connotazioni morfologiche e funzionali originarie si presentano in uno stato di degradazione irreversibile, mentre mantengono un riconosciuto rilievo sotto il profilo ambientale. Questi edifici possono risultare localizzati sia nei contesti urbani come nelle zone rurali.

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

Edifici con grado di protezione uno

1. Tipo di intervento: restauro.
2. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una compatibile a quella originaria.
3. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
4. Non sono consentite aggiunte e sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati

5. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino. Analogamente gli impianti strutturale e distributivo interno dovranno essere salvaguardati; ove essi in alcune parti dell'edificio non siano più chiaramente identificabili, saranno consentite operazioni di modesta entità tendenti principalmente ad un miglioramento igienico-abitativo della parte in questione. In caso di intervento conservativo, particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali idonei. Di norma, in ogni caso, saranno consentiti gli interventi di restauro e quelli di risanamento qualora si rendesse necessaria la sostituzione di parti strutturali; in questo caso essa dovrà effettuarsi con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.

6. E' ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale.

7. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Edifici con grado di protezione due

8. Tipo di intervento: risanamento conservativo.

9. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con destinazione d'uso compatibile a quella originaria.

10. Gli interventi sugli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno) salvo il caso dei successivi punti f) e l);
- c) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- g) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
- h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- j) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

11. Sono consentite ricostruzioni di parti irrecuperabili a causa del loro stato di gravissimo degrado, che pur armonizzandosi con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario.

12. Gli interventi quindi devono essere opportunamente storicizzati e non rappresentare un falso architettonico. Per quanto riguarda l'intero edificio, se già sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva.

13. Come per il grado di protezione uno, le sostituzioni strutturali devono avvenire mediante materiali uguali a quelli originari o assimilabili. Ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità.

Edifici con grado di protezione tre

14. Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia.

15. Gli interventi ammettono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente. Non è ammesso l'aumento di volume.

16. Negli interventi edilizi è prescritto il rispetto delle forme esterne, pur essendo consentite alcune modifiche. All'interno è ammesso qualsiasi tipo di intervento, anche di svuotamento totale. Le sostituzioni strutturali possono avvalersi di materiali diversi da quelli originari, tranne sui paramenti murari esterni.

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

Edifici con grado di protezione quattro

18. Tipo di intervento: tutti gli interventi ammessi per il grado di protezione tre, nonché opere di demolizione, ricostruzione e/o ampliamento delle cubature esistenti, qualora possibili per effetto dell'applicazione delle specifiche norme di zona.

19. Gli ampliamenti delle cubature esistenti non possono superare il 25% della volumetria rappresentata da ciascun fabbricato, osservando le seguenti limitazioni in relazione alle volumetrie esistenti:

- per edifici fino a 600 mc: l'aumento è inteso fino a 70 mc;
- per edifici da 601 mc a 800 mc: l'aumento è inteso fino a 80 mc;
- per edifici da 801 mc e oltre: non è ammissibile alcun ampliamento.

Le parti ampliate devono, in tutti i casi, essere armonizzate con il corpo esistente sotto il profilo architettonico e/o morfologico.

Particolari manufatti oggetto di protezione

20. Viene identificato quale manufatto puntuale di rilevanza storica, il ponte romano sul fiume Musestre, costruito nei pressi del mulino di San Giacomo di Musestrelle. Questo manufatto deve essere adeguatamente tutelato e va garantita la relativa manutenzione coerente con il valore storico rappresentato.

21. Analoga normativa si intende attribuita al ponte sul rio Bagnon, in via Cartiere.

Norme generali

22. Nei confronti degli edifici di rilevanza storica e/o ambientale siti nel territorio comunale, le pratiche edilizie funzionali a: permessi di costruire, autorizzazioni edilizie e dichiarazioni di inizio attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), sono assoggettate alla preventiva predisposizione di una scheda tecnica storico-critica. La rilevanza storica e/o ambientale dell'edificio viene determinata dal censimento dell'immobile nei catasti storici (napoleonico, teresiano o italiano di prime levate).

23. Sono individuati gli immobili di consistente entità dimensionale. Per essi è prescritto l'assoggettamento al convenzionamento solo nel caso di aumento delle unità abitative, secondo le modalità indicate nella rispettiva scheda.

24. I tecnici cui viene riservata la facoltà di intervenire progettualmente nei confronti degli edifici identificati rilevanti sotto il profilo storico e/o ambientale dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, devono possibilmente risultare abilitati in materia e/o specializzati in Storia e conservazione dei beni architettonici e ambientali.

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

26. Le ricostruzioni relative a demolizioni e le nuove costruzioni, non dovranno avere altezze maggiori di quelle degli edifici significativi contigui, e distaccati dai fabbricati come dall'articolo 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, fatte salve specifiche indicazioni del PI; le sopraelevazioni non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

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

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

29. Per gli interventi negli edifici con grado di protezione conservativo e in ogni caso per quelli di antica origine, oltre a quanto previsto nel presente articolo, vale anche quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Sono altresì consentiti, per gli edifici con grado di protezione tre, in ragione di valutazioni in ragione delle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali e/o dello stato di conservazione, specifiche prescrizioni in merito al loro recupero, anche con interventi di ampliamento volumetrico, individuati puntualmente dal PI attraverso specifica scheda progettuale.

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

CAPO III– TUTELE RISORSE AMBIENTALI

ARTICOLO 45 - AMBITI DEI PARCHI O PER L' ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI, ARCHEOLOGICHE E DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE COMUNALE

1. Il PI individua gli ambiti per la formazione di parchi e riserve di interesse comunale.
2. Si tratta di luoghi che il proprio specifico valore storico, paesaggistico, archeologico, architettonico e naturalistico vanno tutelati e valorizzati promovendone l'uso collettivo e sociale, migliorandone e facilitandone l'accessibilità, attraverso una rete di percorsi ambientali connessi al sistema viario principale; per questi ultimi con i Comuni contermini andranno ricercati accordi e convergenze per la formazione di un circuito turistico sovracomunale per la valorizzazione di tali beni..

Parco delle Risorgive del fiume Melma

3. Il PI individua come ambito di prioritaria importanza per gli interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale il corridoio fluviale del fiume Melma ed i suoi affluenti perimetrandolo quale "Parco delle Risorgive del fiume Melma".
4. Il PI individua, attraverso opportuno Piano Ambientale, anche da redigere con riferimento a quanto previsto all'articolo 9 della legge regionale n. 40/1984, le tutele, lo sviluppo delle potenzialità, le trasformazioni ammesse. Si dovrà prevedere la realizzazione di un progetto d'area, che individui gli interventi funzionali alla riqualificazione e fruizione pubblica dell'ambito del fiume Melma e dei suoi affluenti, in sinergia con le aree soggette a tutela finitime al territorio comunale di Carbonera, con particolare riguardo al Parco provinciale dello Storga ed alla Riserva delle Fontane Bianche di Lancenigo. Va previsto laddove individuato dal PAT, un punto di accesso al Parco del Storga, esclusivamente ad uso ciclabile e pedonale, al fine di garantire la fruizione dell'area a parco e la connessione con l'ambito del Parco delle risorgive del Piovesan. Il PI nella definizione della disciplina urbanistica e nella definizione degli interventi ammissibili nelle zone interessate dal Parco, persegue i suddetti obiettivi anche attraverso accordi ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
5. Nelle more di approvazione del Piano Ambientale sono consentiti tutti gli interventi, compresi quelli edificatori, aventi finalità di cui ai comma precedenti.

Piano d'area delle Fontane Bianche di Lancenigo.

6. Nell'area ricadente nel Piano d'area delle Fontane Bianche di Lancenigo (PAFB), vige la disciplina del suddetto Piano, approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con DCR n. 19 del 9 marzo 1999, recepito negli strumenti urbanistici comunali con delibera del Consiglio Comunale in data 26.05.2001 e approvata in data 05.12.2003. Gli interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale posti in tale ambito dovranno relazionarsi con il programma di valorizzazione del fiume Melma e dei suoi affluenti.
7. All'interno degli ambiti di tutela di cui ai comma precedenti, l'eventuale demolizione di manufatti legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale, e finalizzata alla tutela e valorizzazione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
8. In questi ambiti gli interventi non dovranno essere comunque essere in contrasto con le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.
9. Il PI individua l'accessibilità pedonale e ciclabile alla Riserva Naturale Fontane Bianche di Lancenigo, mediante tracciati esistenti ricadenti nel territorio di Carbonera e posti in prossimità dell'area protetta del comune di Villorba.

ARTICOLO 46 - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

1. Il PI recepisce l'individuazione dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) i quali contribuiscono alla formazione della Rete Natura 2000, tutelata dall'articolo 6 della Direttiva "Habitat" 94/43/CEE, dalla normativa nazionale di attuazione e dalle linee guida regionali, sono riconosciuti come ambiti sensibili, a massima valenza naturalistica e come tali individuati tra le variati di natura ambientale da parte del PAT.

2. All'interno del territorio comunale sono presenti i seguenti ambiti:

- S.I.C. Fontane Bianche di Lancenigo (IT3240012);
- Z.P.S. Fontane Bianche di Lancenigo (IT3240012);
- S.I.C. Fiume Sile da Treviso Est a San Michele Vecchio (IT3240031).

3. Considerata la configurazione del territorio comunale, sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale, conforme alla DGRV n. 3173 del 10.10.2006:

- tutti gli interventi previsti dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 nelle aree SIC e ZPS;
- gli interventi in tal senso individuati dal PTCP;
- gli interventi che implicano interventi edilizi, modificazioni di usi, funzioni, attività in atto nelle core areas, nei corridoi ecologici e nei varchi della Rete ecologica e all'esterno dei SIC e ZPS per una fascia di ml 150,00.

La valutazione di incidenza ambientale del PI individua gli ambiti dei tessuti consolidati nei quali si può escludere il verificarsi di effetti negativi significativi a carico dei Siti Natura 2000: i progetti con interventi ammessi in tali zone dalle presenti norme non saranno sottoposti a valutazione di incidenza.

4. I PUA dovranno prevedere prescrizioni inerenti:

- misure per evitare possibili inquinamenti da parte di carburanti, oli, e sostanze inquinanti in genere;
- accorgimenti per il contenimento di rumori e polveri;
- qualora prevista l'illuminazione dei cantieri e della viabilità di accesso agli stessi, vanno previste schermature verso l'esterno delle sorgenti luminose;
- vanno tutelate, conservate ed estese le formazioni vegetali e siepi lungo fossati e corsi d'acqua.

5. In ogni caso negli interventi edilizi ed urbanistici la progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive.

6. Nella realizzazione di nuove strade e nella sistemazione di quelle esistenti, vanno previsti ecodotti o comunque misure atte a favorire l'attraversamento da parte della fauna terricola.

7. In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

ARTICOLO 47 – TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI VEGETAZIONALI

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, tutela e valorizza le piantate e le alberate in connessione con edifici di interesse storico, monumentale ed architettonico; per questi elementi si prescrive:

- per le emergenze vegetali è vietato in ogni caso l'abbattimento, la capitozatura, la ceduzione ed altri interventi che possano alterare la funzionalità degli alberi e la percezione visiva;

- in caso di attacchi parassitari e/o avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali o mediante perizia asseverata di professionista abilitato in materia.

ARTICOLO 48 – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

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

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

3. Nella fascia di rispetto fluviale va garantita l'evoluzione naturale dei corsi d'acqua e degli ecosistemi connessi, escludendo utilizzazioni e modalità di intervento che possono pregiudicare tali processi; vanno altresì previsti interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 9 delle presenti NTO.

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

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

ARTICOLO 49 – TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Il PI persegue l'obiettivo della tutela della qualità dell'aria e del contenimento di ogni forma di inquinamento acustico proveniente da fonti fisse e mobili, in particolare di quelle che possono arrecare danno o disturbo alla fauna e che possono costituire alterazione all'ambiente.

2. ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente andranno attuati i seguenti interventi:

- a) nella realizzazione di strade urbane ed extraurbane, dove si prevede un flusso consistente di traffico, vanno attuate forme di mitigazione per ridurre gli inquinamenti atmosferici ed acustici prioritariamente attraverso l'utilizzo di sistemazioni a verde;

- b) lungo tutto il tracciato dell'autostrada A27 andranno previsti interventi atti a realizzare una fascia a verde erborato ed arbustivo di spessore adeguato per formare una barriera vegetale atta a mitigare gli inquinamenti indotti dal traffico;
- c) nella realizzazione di manufatti stradali dovranno sempre essere utilizzati manti bituminosi a forte capacità fonoassorbente per ridurre, per quanto possibile, il rumore di attraversamento dei veicoli a motore;
- d) tutte le attività produttive dovranno presentare, prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativi l'attività, un piano di mitigazione ambientale mirato, oltre che alla mimetizzazione del manufatto, anche alla riduzione di rumore e fumi provocati, eventualmente, dal processo produttivo.

ARTICOLO 50 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo del contenimento dell'inquinamento luminoso, nelle aree all'esterno dei centri abitati, in un intorno significativo in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, ai fini della salvaguardia dei siti di pregio faunistico e flogistico, della conservazione degli equilibri ecologici e dei beni ambientali e monumentali, della visione del cielo notturno, nonché quelli del risparmio energetico nell'illuminazione per esterni, del miglioramento della qualità della vita, della sicurezza stradale e dell'attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.
2. Il territorio comunale rientra tra quelli compresi nelle fasce di rispetto degli osservatori astronomici professionali, di cui all'allegato A previsto all'articolo 8 della legge regionale n. 07.07.2009, n. 17.
3. Nelle more di redazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) previsto dalla legge regionale n. 07.07.2009, n. 17, il Comune assume iniziative tendenti al risparmio di energia elettrica per illuminazione pubblica esterna notturna in armonia con quanto definito all'articolo 5 della suddetta legge. Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) è comunque vietato l'uso di fasci di luce roteanti o fissi puntati verso la volta celeste;
 - b) per le strade con traffico motorizzato selezionare, ogni qualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentite dalle normative UNI 10439;
 - c) evitare, per i nuovi impianti, l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente.

ARTICOLO 51 – TUTELA DELLE RISORGIVE

1. Il PI tutela gli ambiti areali, puntuali e lineari da sottoporre a particolare tutela in quanto elementi idro morfologici che caratterizzano il territorio di Carbonera, per la rilevante importanza non solo dal punto di vista ambientale ma anche quale salvaguardia del regime idraulico e della qualità biologica delle acque.
2. In particolare il PI individua l'ambito delle risorgive che risulta essere l'ampia area a sud del limite superiore delle risorgive. Inoltre individua le teste di fontanile esistenti e quelle non più attive (TAV. rete ecologica di progetto).
3. In tale ambito è permessa la realizzazione di manufatti ad uso privato quali garage, scantinati ed altri manufatti interrati, solo in caso di comprovata impermeabilità e di adozione di idonei accorgimenti atti ad evitare l'allagamento dei vani. Sono altresì consentite, con l'osservanza delle suddette prescrizioni esecutive, le realizzazioni di opere pubbliche interrate richieste da comprovata necessità e da motivi di sicurezza e di salvaguardia dell'incolumità delle persone.

4. Sono inoltre oggetto di specifica tutela:

- il corso d'acqua nella sua continuità con le relative sponde e la vegetazione ripariale. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni e interventi connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale in capo all'autorità competente. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli articoli 30 e 38 delle presenti NTO;
- le teste di fontanile e le aree interessate da risorgenza diffusa, comprese le sponde e le bassure. Questi elementi devono essere conservati; sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione della vegetazione e del fondo, finalizzati alla salvaguardia e alla rivitalizzazione delle polle. Sono vietati movimenti di terra e scavi, nonché interventi di bonifica di qualsiasi tipo, entro una fascia di ml 20,00. Sono vietati interventi edificatori diversi da quelli previsti al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b), e c) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni e infrastrutturali entro una fascia di raggio pari ad almeno ml 20,00 dal ciglio delle teste di fontanile, nei successivi ml 30,00 gli interventi sono oggetto di parere preventivo dell'Amministrazione Comunale. Nella fascia di rispetto complessiva, di ml 50,00, sono vietati tutti gli interventi da realizzarsi sotto il piano di campagna.

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

ARTICOLO 52 - CONI VISUALI

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

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

3. I coni visuali determinano:

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

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

5. L'ambito interessato dal cono visuale dovrà rimanere integro e essere interessato da trasformazioni antropiche se non la manutenzione del verde esistente e la lavorazione agraria. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico- architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione con riproposizione formale del manufatto.

6. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue la cui eventuale demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) e c) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

ARTICOLO 53 - RISCHIO E MITIGAZIONE IDRAULICA

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di rischio idraulico in conformità di quanto contenuto nella del DGR 1841 del 19 Giugno 2007, delle indicazioni del PAI e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, individuando le relative indicazioni sulle misure compensative.

2. Nelle aree di cui al presente articolo vige la disciplina del Piano di Assetto idrogeologico adottato dal Comitato di Bacino con Delibera n. 1/2002 del 26 Novembre 2002.

3. Per ognuna delle aree di nuova trasformazione urbanistica previste dal PI dovranno essere realizzate le opere idrauliche compensative descritte nella valutazione di compatibilità idraulica.

4. Ogni nuovo intervento edilizio, eventualmente non rientrante nelle schede normative contenute nella valutazione di compatibilità idraulica, dovrà comunque recepire le prescrizioni idrauliche descritte nel presente articolo.

5. Per ogni trasformazione urbanistica che comporti un aumento delle superfici impermeabili esistenti valgono le seguenti prescrizioni di compatibilità idraulica:

- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;
- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 100 mm;
- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- le zone destinate a verde dovranno essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,2 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;
- per le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali vanno recepite le indicazioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica;
- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;
- nel territorio comunale, il piano di calpestio degli edifici, di accesso alle rampe e delle bocche di lupo deve essere rialzato di almeno 30 cm nell'area di Vascon e almeno 45 cm nelle restanti parti, rispetto alla quota zero come definita al precedente articolo 7;
- conformemente a quanto previsto dalla DGRV n. 1841/2007 e s.m.i., qualsiasi costruzione che preveda una nuova superficie impermeabilizzata superiore a 1000 mq, dovrà essere provvista di sistema di laminazione, che neutralizzi in loco i contributi di piena, trasferendoli verso la rete di scolo superficiale durante la fase di esaurimento meteorico. E' opportuno, che tali sistemi di laminazione possano essere predisposti al servizio di interi comparti urbani, piuttosto che di un singolo lotto, rendendo così più agevoli le operazioni di gestione e manutenzione degli stessi;
- in corrispondenza delle aree caratterizzate da un livello di falda freatica affiorante è possibile realizzare sistemi di dispersione mediante tubazioni forate o fossati superficiali aventi pendenza longitudinale nulla o quasi nulla (dell'ordine dello 0,1%), atti all'accumulo temporaneo dei volumi di piena ed al progressivo smaltimento nel sottosuolo;

- nella progettazione delle opere idrauliche compensative (pozzi perdenti, volumi di laminazione, ecc.) potranno essere adottate soluzioni progettuali analoghe a quelle proposte negli schemi grafici allegati alla valutazione di compatibilità idraulica del PI.

6. Vanno inoltre rispettate le seguenti prescrizioni del Consorzio di Bonifica Piave:

- a) la raccolta delle acque meteoriche, provenienti dai nuovi fabbricati ad uso residenziale, dovrà essere realizzata con adeguati invasi, aventi volume specifico di almeno 150 m³ per ogni ettaro di superficie lottizzata;
- b) la raccolta delle acque meteoriche, provenienti dai nuovi fabbricati ad uso produttivo, dovrà essere realizzata con adeguati invasi, aventi volume specifico di almeno 250 m³ per ogni ettaro di superficie lottizzata;
- c) le aree di espansione dovranno essere collegate con la rete di raccolta delle acque meteoriche mediante un'unica tubazione di imbocco/sbocco, e dovranno avere una pendenza dell'ordine dell'1‰ verso la stessa tubazione di imbocco/sbocco, così da agevolare lo svuotamento delle stesse alla fine dell'evento piovoso, ed essere pronte a recepire le acque di piena generate dall'evento meteorico successivo;
- d) in alternativa ai sistemi di invaso di cui al punto c) possono essere realizzati altri sistemi quali l'incremento del tracciato della nuova rete meteorica, l'aumento dei diametri delle tubazioni costituenti la rete di raccolta, la predisposizione di tubazioni forate o di trincee drenanti a condizione che venga conservato il volume di invaso prescritto ai punti a), e b);
- e) per garantire un'efficace laminazione, in corrispondenza del collegamento fra la nuova rete di raccolta delle acque meteoriche a servizio del nuovo insediamento residenziale/produttivo e la rete di scolo superficiale, dovrà essere realizzato un manufatto di controllo delle portate, in grado di scaricare una portata massima di 10 l/s ha;
- f) il manufatto di controllo dovrà essere dotato di bocca tarata di diametro non inferiore a 10 cm, per evitare intasamenti ad opera del materiale trasportato dalle acque meteoriche, di griglia per la rapida ispezione visiva e facilmente removibile, avente funzione di ritenzione dei materiali grossolani trasportati, e di una soglia sfiorante di sicurezza;
- g) la soglia sfiorante di cui al punto f) dovrà avere altezza, rispetto al fondo del pozzetto, tale da consentire il progressivo riempimento dei sistemi di invaso diffusi ubicati a monte del manufatto di controllo;
- h) la bocca tarata dovrà essere posizionata alla stessa quota di scorrimento della tubazione afferente da monte, in modo da garantire il corretto svuotamento del manufatto in ogni condizione di pioggia, ed evitare la formazione di ristagni d'acqua all'interno dello stesso, che ne pregiudichino la funzione di laminazione;
- i) la soglia sfiorante deve essere dimensionata per convogliare verso la rete idrografica superficiale la portata di piena generata dall'area di intervento, nei casi di ostruzione completa della luce di fondo;
- j) il fondo della sezione di deflusso dei fossati superficiali drenanti e delle tubazioni forate dovrà essere rivestito con uno strato di ghiaione compatto, avente pezzatura compresa fra 70 mm e 150 mm in modo da garantire un'efficace dispersione delle portate di piena nel sottosuolo;
- k) in corrispondenza del collegamento fra le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio del nuovo insediamento e la trincea drenante/tubazione forata deve essere predisposto un pozzetto di decantazione atto all'accumulo del materiale a granulometria fine per evitare di intasare i fori drenanti costituenti il sottostrato di ghiaione, con conseguente riduzione della portata smaltita nel sottosuolo;
- l) i pozzi perdenti possono essere utilizzati esclusivamente nella parte a nord del comune – località Vascon di Carbonera – stante la tessitura sabbioso-ghiaiosa dei terreni, e la profondità della falda freatica dell'ordine dei 5-7 m rispetto al piano di campagna; nella parte a sud del comune, stante la presenza di aree di risorgiva, si possono utilizzare i fossati superficiali o le tubazioni forate.

ARTICOLO 54 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità geologica per garantire una corretta gestione del territorio.
2. La suddivisione in zone a differente Compatibilità Geologica rappresenta una elaborazione di sintesi degli studi geologici effettuati ed indica il livello di idoneità geologica del terreno in rapporto alle ipotesi di:
 - a) destinazione urbanistica delle varie parti del territorio;
 - b) progetti edificatori ed in generale di trasformazione del territorio, sia privati che pubblici.
3. Tale suddivisione sostituisce le precedenti “Penalità ai fini edificatori” nel seguente modo:
 - “Aree idonee” corrispondono alla ex classe di zonazione: “terreno ottimo”;
 - “Aree idonee a condizione” raggruppano le ex classi di zonazione “terreno buono, mediocre e scadente”;
 - “Aree non idonee” corrispondono alla ex classe di zonazione “terreno pessimo”.
4. Le “Aree idonee a condizione” sono a loro volta suddivise in base alle problematiche presentate (condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche), in Tipo 1, 2 e 3. Tale suddivisione è evidenziata in cartografia con specifica simbologia, mentre la loro specificazione è quella contenuta nell’articolo 31 di PAT.
5. La progettazione degli interventi edificatori deve in generale attenersi alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/03/1988, riguardante “le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, a quanto contenuto nel *D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”*, anche in tema di prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche, nonché a quanto definito all’articolo 31 del PAT.

ARTICOLO 55 – SALVAGUARDIA DALL’ESPOSIZIONE DAL GAS RADON

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

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 56 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

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

CAPO II – ZONE STORICHE

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

Definizione

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

2. Tali Zone sono presenti all'interno dell'abitato di Vascon; sono rinvenibili comunque altri ambiti di antica sedimentazione, anche se in essi sono avvenuti alcuni interventi sostitutivi in epoca recente. Sono ricomprendibili al loro interno anche alcuni opifici produttivi e l'organizzazione urbana ad essi connessa, in quanto legati alla "memoria" collettiva di Carbonera.

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

- Tessuti storici (TS);
- edifici e complessi speciali;
- Ambiti storici, ambientali ed identitari da valorizzare (ASV);
- pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici, corti comuni e spazi pubblici

Obiettivi

4. Gli obiettivi che il PI persegue sono:

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

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Le Zone storiche coincidono con quelle di degrado ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

6. Il PI si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle singole UMI; è tuttavia sempre consentita la progettazione estesa su una o più UMI, purché nella loro interezza, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

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

8. L'intervento edilizio diretto, dovrà riguardare in ogni caso una UMI; qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà

riguardare anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dotazioni urbanistiche

16. In queste Zone la dotazione minima di spazi pubblici è fissata agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

17. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d1, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

18. Da tali Zone sono comunque esclusi i depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori ed odori molesti, macelli, stalle, porcili, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammessi uffici pubblici e privati, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza che non siano nocive, insalubri o in contrasto col carattere residenziale della zona. Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso con e senza opere all'interno di unità immobiliari esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria (e secondaria, se prevista), secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni con la facoltà per l'Amministrazione Comunale di monetizzazione.

ARTICOLO 58 – TESSUTI STORICI (TS)

Definizione

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

Obiettivi

2. Gli obiettivi da perseguire nei TS storici sono:

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

Modalità e disciplina degli interventi

3. Modalità e disciplina di intervento nei TS sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone storiche.

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

Caratteristiche degli interventi

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

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

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

8. Sono vietati tetti piani o con pendenza inferiore a quelle sopraindicate con l'eccezione di quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; lucernari e abbaini debbono essere di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale. Vanno evitati poggioi e ballatoi sulla fronte principale e suoi fianchi degli edifici, nonché aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati.

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

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

- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

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

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

Dotazioni urbanistiche

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

Destinazioni d'uso

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

ARTICOLO 59 – EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI

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

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

A) Linea o/a cortina:

Allineamento dei fabbricati lungo sedi viarie o linee isoipse. Caratteristica fondamentale è la continuità delle facciate; eventuali appendici sono rilevabili solo come chiusura della linea per ostacoli fisici quali viabilità, valli, ecc.; eventuali appendici a tale tipologia sono spesso superfetazioni. I profili risultano essere facciate con al massimo tre piani, generalmente a due-tre piani fuori terra più soffitta, con regolarità dei fori allineati verticalmente e orizzontalmente con la presenza di chiaroscuri dovuti a portici e/o fienili. I profili di gronda denotano varietà di quota che comunque non sono mai inferiori ai ml 6.00; definiscono generalmente il limite verticale dei volumi e le diverse destinazioni d'uso, nonché le varie fasi costruttive. I singoli edifici esternamente presentano serramenti in legno ad una o più ante, tinte tenui delle facciate, modeste sporgenze di falda, coperture a due falde in direzione est-ovest con sovrapposte tegole curve (coppi) con pendenze variabili da un minimo del 20% ad un massimo del 35%; in alcuni casi i fori sono perimetrati da profili in pietra dello spessore variabile da 10 a 15 cm, con la parte superiore composta da un piccolo timpano o da un arco in mattoni. Le finestre della soffitta in alcune delle entità edilizie risultano di forma ovoidale.

B) Schiera:

La schiera è caratterizzata dall'aggregazione di singole unità edilizie ripetitive, anche se non sempre si rivela una continuità delle facciate a causa della diversa profondità dei fabbricati. Le appendici, sovente destinate ad annessi rustici, coincidono con il tentativo di chiusura a corte delle singole unità. Le caratteristiche fondamentali dei profili sono: facciate con al massimo due piani fuori terra e soffitta, con appendici a destinazione agricola create in continuità di falda e formanti volumi ubicati a nord e/o sud. Anche nella schiera i profili di gronda generalmente testimoniano le diverse espansioni dell'edificato e/o le diverse edificazioni succedutesi nel tempo.

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

C) Corte:

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

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

D) Ville e palazzi:

Risulta rappresentata in varie forme sul territorio comunale.

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

E) Unifamiliari o isolati:

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

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

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

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

F) Archeologia industriale

Sono opifici industriali e per la molinatura presenti nel territorio comunale nei quali si evidenziano i caratteri architettonici legati alla funzione produttiva. In alcuni casi il complesso industriale è collegato alla villa padronale, alle residenze delle maestranze ed agli spazi e servizi collettivi, dando luogo a una entità urbana meritevole di tutela.

Obiettivi

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

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

Destinazioni d'uso

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

ARTICOLO 60 – AMBITI STORICI, AMBIENTALI ED IDENTITARI DA VALORIZZARE (ASV)

Definizione

1. Ambiti urbani di interesse storico, ambientale ed identitario con una insufficiente configurazione urbanistica e/o in condizioni di degrado che necessitano di specifica progettualità; rientrano tra di essi anche gli insediamenti di archeologia industriale ed i tessuti

urbano ed ambientale ad essi connessi. Tali Ambiti si qualificano quali luoghi della memoria collettiva nei quali favorire interventi di recupero e riqualificazione urbana attraverso il miglioramento della qualità morfologica, ambientale e della ricchezza funzionale.

2. Il PI individua i seguenti ASV:

- ASV/1 Mignagola;
- ASV/2 Pezzan;
- ASV/3 Carbonera.

Obiettivi

3. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in questi Ambiti sono:

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

Modalità degli interventi

4. Negli ASV vanno previsti:

ASV/1 di Mignagola

1) Redazione di un piano guida finalizzato a: conservazione del patrimonio edilizio esistente, disciplina degli interventi edificatori, tutela ambientale e realizzazione di standard e servizi pubblici. Nelle more di approvazione del suddetto piano sono ammessi i seguenti interventi:

- a) negli edifici compresi nei TRC sono consentiti solo gli interventi previsti dal grado di protezione 3; in ogni caso le modifiche all'involucro esterno dovranno essere finalizzate al recupero dei caratteri architettonici originari. E' comunque consentito l'ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale per un volume massimo di 100 mc; sono ammessi altresì interventi di accorpamento e riqualificazione dei volumi accessori legittimi. Va tutelato il viale alberato esistente;
- b) è ammessa la nuova edificazione con utilizzazione dell'indice fondiario dei TCR solo nei lotti ineditati alla data di adozione del PI, intendendo per questi ultimi le aree preordinate all'edificazione prive di costruzioni, oppure nelle quali le costruzioni sovraerette abbiano carattere accessorio;
- c) per l'Ambito di Trasformazione Urbana vale quanto previsto nella relativa Scheda Normativa;
- d) all'interno del TPP gli interventi ammessi dalla normativa di Tessuto dovranno in ogni caso essere finalizzati alla tutela degli edifici di archeologia industriale.

ASV/2 di Pezzan

- 1) Nelle zone TRC per gli edifici vincolati sono consentiti gli interventi previsti dal relativo grado di protezione; negli altri casi è consentito l'ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale per un volume massimo di 150 mc; sono ammessi altresì interventi di accorpamento e riqualificazione dei volumi accessori legittimi.
- 2) Per l'Ambito di Trasformazione Urbana vale quanto previsto nella relativa Scheda Normativa.
- 3) Gli edifici e gli spazi aperti pubblici o di interesse generale, vanno valorizzati sotto l'aspetto funzionale e dell'arredo urbano, recuperando i caratteri storici originari.
- 4) Va valorizzato il rapporto con il fiume Melma e con l'area boscata ad ovest del corso d'acqua, anche con interventi di permeabilità dell'area ai fini della fruizione pubblica.

ASV/3 di Carbonera

- 1) Per gli edifici vincolati sono consentiti gli interventi previsti dal relativo grado di protezione.

2) Negli altri casi sono ammessi unicamente gli interventi previsti per le aree a verde privato.

Dotazioni urbanistiche

5. Le dotazioni minime di spazi pubblici sono fissate agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

6. Le destinazioni funzionali sono quelle individuate nelle Norme generali dei Tessuti o degli Ambiti inclusi negli ASV.

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

Definizione

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

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

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

Obiettivi

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

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

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

7. Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, oltre al rispetto di quanto definito all'articolo 30 delle presenti NTO, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio, di cui agli articoli 27 e 28 delle presenti NTO.

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

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

CAPO III – ZONE CONSOLIDATE

ARTICOLO 62 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

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

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

Obiettivi

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

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

Modalità degli interventi

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

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

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

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

6. Negli ambiti individuati come zone di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è sempre possibile intervenire previo PUA qualora si vogliano effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica. Relativamente alle zone dichiarate di degrado in assenza di PUA, sono possibili gli interventi previsti alle lettere a), b), c), e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380, nonché ampliamenti della superficie utile netta connessi alle esigenze igienico-sanitarie e funzionali con un massimo assentibile di mc 50.

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

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

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

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

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

12. Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Disciplina degli interventi

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

Disciplina nelle aree di verde privato

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

ARTICOLO 63 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR)

Definizione

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

Obiettivi

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

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia,;
- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If: 1,5 mc/mq; sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- un ampliamento fino a 150 mc per adeguamento igienico-sanitario e funzionale nei lotti nei quali siano esaurite le capacità edificatorie ammesse;

- l'ampliamento del volume esistente maggiorato del 10%, nel rispetto degli altri parametri di zona, nel caso di interventi che prevedano la riqualificazione architettonica, funzionale, statica ed energetica dell'esistente attraverso la ristrutturazione e/o sostituzione edilizia;

- l'ampliamento del volume esistente maggiorato del 10% al raggiungimento del punteggio 3 della legge regionale 08.07.2009, n. 14;

- H: non superiore alle altezze degli edifici circostanti e comunque non maggiore di ml 10,50;

C: determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 40%;

- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come H ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;

- Df: H del fabbricato più alto e mai inferiori a ml 10,00;

- Dc: 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

Destinazioni d'uso

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (medie strutture con Sv fino a 1500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 64 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

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

Obiettivi

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

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 1,00 mq/mq;
- H = ml 10,50;
- C = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 40%;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds = come da articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
 - Df = come articolo 12 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
 - Dc = come da articolo 13 e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

5. In queste zone la nuova edificazione con utilizzazione dell'indice fondiario è ammessa solo nei lotti inedificati alla data di adozione del PI, intendendo per questi ultimi le aree preordinate all'edificazione prive di costruzioni, oppure nelle quali le costruzioni sovraerette abbiano carattere accessorio, nonché nei lotti edificati fino al completo utilizzo dell'indice fondiario. Negli altri casi è consentito l'incremento superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un volume massimo di mc 150, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (medie strutture con Sv fino a 1500 mq), b9, b13, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 65 – TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)

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

Obiettivi

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

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

Modalità e disciplina degli interventi

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

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

Destinazioni d'uso

5. Sono ammesse, nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nei PUA vigenti, le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (medie strutture con Sv fino a 1500 mq), b9, b13, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 66 – TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)

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

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPP sono:

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPP vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- C = non superiore al 60% del lotto;
- H = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 11,50;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 8,00;
 - Df = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 10,00;
 - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

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

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

7. Nei TPP valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli stocaggi provvisori esterni di materie prime e prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni relative alle Norme idrauliche delle presenti NTO.

8. Sono altresì ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti secondo quanto disposto nell'articolo 151 delle presenti N.T.O..

9. Per l'ambito TPP/5, lungo il confine con il fiume Piovensan, si prescrive una fascia di rispetto, inedificabile, da destinarsi a spazio pubblico ciclopedonale della profondità di metri 30,00, secondo l'allineamento di massimo avanzamento indicato in grafia di PI. L'edificazione dovrà avvenire comunque nel rispetto della distanza minima di metri 5,00 da detto allineamento. L'area compresa in detta fascia di rispetto è computabile ai fini dell'edificabilità al di fuori di essa, secondo i parametri della zona omogenea di appartenenza.

L'edificazione nel mappale 637 nel TPP/1 dovrà prevedere una fascia di verde arborato di profondità non inferiore a ml 10 verso l'area TR2/4; nel caso in cui il PU nel TPP/1 si estenda nell'area limitrofa a sud viene consentito un incremento di edificazione pari al 10% della C (superficie coperta) prevista. L'edificazione nei mappali 651 e 913 nel TPP/1 dovrà prevedere una fascia di verde arborato di profondità non inferiore a ml 10 verso l'area TR2/3.

Per l'ambito TPP/7 gli interventi sono disciplinati dalla specifica scheda contenuta nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

Nell'ambito TPP/11 è ammesso un ampliamento dell'unità produttiva nel mappale 619 sub 1-2 del foglio 5, nei limiti massimi indicati dalla sagoma limite individuata nella cartografia di PI.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

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

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

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

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

13. Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d2, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

Le destinazioni c1, c5 ed in ogni caso quelle di carattere produttivo di tipo artigianale o industriale sono ammesse limitatamente agli insediamenti presenti alla data di adozione del PI. Successivamente alla scadenza del primo PI per gli insediamenti esistenti in contrasto con la destinazione prevista dal PRC sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fatta salva la possibilità di applicare la procedura SUAP in variante al PAT.

15. Gli insediamenti di industrie insalubri esistenti di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

Ai fini di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1500 mq di Sv e grandi strutture di vendita, laddove ammesse, dovranno anche prevedere, idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

16. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

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

ARTICOLO 67 – TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (TPC)

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

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPC sono:

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPC vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- C = non superiore al 60% del lotto;
- H = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 11,50;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 8,00;
 - Df = non inferiore a ml 10,00;
 - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

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

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

7. Nei TPC valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni previste dalle norme idrauliche delle presenti NTO.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

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

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

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

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

11. Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Destinazioni d'uso

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

13. Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

14. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq e comunque non maggiore di un terzo della superficie destinata alla produzione, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

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

CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE

ARTICOLO 68 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE- NORME GENERALI

Definizione

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

2. Le componenti delle Zone di riqualificazione sono:

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

Obiettivi

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

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

Modalità degli interventi

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

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

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

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

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

8. Nelle unità immobiliari dotate di pertinenza a giardino ad uso esclusivo non inferiore a 35 mq, va previsto un locale accessorio con superficie utile netta di almeno 4 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

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

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

11. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 25% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva zone, salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

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

13. Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Disciplina degli interventi

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

Disciplina nelle aree di verde privato

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

ARTICOLO 69 – TESSUTI DA RIQUALIFICARE (TRQ)

Definizione

1. Questi Tessuti si rivengono in parti ampiamente consolidate poste nelle aree urbane centrali in particolare in quelle del capoluogo. Possiedono caratteristiche inadeguate rispetto al ruolo territoriale che possono esprimere, ma potenzialmente interessanti per il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse generale. Questi Tessuti non sempre presentano una chiarezza nell'organizzazione degli impianti urbanistici, delle regole tipologiche, della qualità formale dell'edificato e degli spazi pubblici. Sono spesso presenti oltre alle funzioni residenziali, quelle terziarie e commerciali.

2. Presentano due diverse tipologie in rapporto alle caratteristiche e criticità presenti:

- TRQa tessuti posti nelle parti maggiormente centrali dell'abitato con maglia urbana costituita da edifici isolati, anche plurifamiliari con più di due piani fuori terra;
- TRQb tessuti con edificazione maggiormente eterogenea e a bassa densità, di margine urbano o correlati ad arterie stradali anche di grande traffico.

Obiettivi

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

- tutela degli edifici e relativi spazi di pertinenza, di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati al miglioramento e potenziamento degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità delle costruzioni anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- adeguamento e potenziamento di viabilità e dei servizi di interesse pubblico;
- valorizzazione e aumento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e l'integrazione con le altre parti dell'edificato;

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Nei TRQa vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 1,50 mc/mq;
- H = ml 7,50, fatti salvi gli interventi di cui al comma 6 per i quali è consentita l'altezza degli edifici a ml 9,00;
- C = determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 40%;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds = come da articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;
 - Df = come da articolo 12 delle presenti NTO e mai inferiori a ml 10,00 salve diverse indicazioni dei PI;
 - Dc = come da articolo 13 delle presenti NTO e mai non inferiori a ml 5,00; distacchi dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI.

6. Nei TRQa è inoltre ammesso l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 20% dell'indice fondiario di cui al comma precedente, previa valutazione della Giunta Comunale, solo qualora gli interventi prevedano :

- a) ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
- b) la realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;
- c) un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;
- d) riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- e) non comportino l'apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale;
- f) il raggiungimento del punteggio 3 utilizzato dalla legge regionale 08.07.2009, n. 14.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PAT, è consentito l'incremento del volume esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc 100, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

Nel TRQa/22 all'interno dell'ambito di PU sono ammessi solo il recupero del volume esistente anche con interventi demolizione e ricostruzione edilizia; va ceduta l'area a parcheggio con istituzione di vincolo di passaggio da quest'ultima all'ambito di edificazione della PU, con obbligo di sfalcio dell'erba fino ad avvenuta realizzazione del parcheggio. Nell'ambito interessato dalla 2° variante al PI n. 2 va potenziata la fascia boscata sul limite ovest a compensazione del consumo di suolo naturale.

Nel TRQa/15, nell'ex area scolastica, la distanza minima dell'edificazione dal fiume Rul va posta a ml 15,00 e realizzata una fascia alberata/arborata lungo il corso d'acqua.

Nell'ambito in TRQa/28, oggetto di ampliamento con la 2° variante al PI n. 2, lungo il perimetro sui lati verso l'area agricola va posta una fascia alberata/arbustiva di mitigazione.

Nel TRQa/16 gli interventi edilizi ammessi con la 5° variante al PI, sono condizionati alla cessione ad uso pubblico di una fascia di terreno di profondità di ml 2,50, lungo il confine est del mappale 698 del foglio 15 per la realizzazione di un percorso ciclopedonale; gli interventi edilizi potranno comunque distare fino alla distanza minima di ml 5,00 dal confine di proprietà

lato est del suddetto mappale 698 del foglio 15, anche dopo la cessione al Comune del terreno ad uso pubblico.

Nel TRQa/26 all'interno degli ambiti soggetti a PU, ai fini dell'edificazione si applica l'indice $I_f = 0,50$ mc/mq; l'edificabilità è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione del marciapiede lungo la viabilità pubblica e di parcheggi di uso pubblico con illuminazione di almeno mq 50 per ciascun ambito di PU la cui manutenzione rimarrà a carico dei privati lottizzanti.

Nel TRQa/10 nell'ambito precedentemente classificato ASA/6 (ex zto C1/14) e perimetrato con apposita simbologia nella cartografia di PI, l'indice fondiario è fissato in $I_f = 1,00$ mc/mq con obbligo di realizzazione del percorso ciclopedonale.

7. Per i TRQb sono ammessi gli interventi di cui al comma precedente prevedendo:

- $I_f = 1,00$ mc/mq;
- $H = ml$ 7,50.

8. Gli interventi di cui ai comma 6 e 7 sono assoggettati a PU. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

Nell'ambito TRQb/37 l'indice fondiario I_f è fissato in 0,80 mc/mq.

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

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

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

11. Nei lotti residenziali all'interno dei TRQ prospettanti l'autostrada A27 la superficie a verde dovrà essere aumentata del 50% rispetto a quanto previsto nelle Norme generali di cui al precedente articolo 68; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere localizzato verso il fronte stradale in funzione di filtro e mitigazione.

Destinazioni d'uso

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (medie strutture con Sv fino a 1500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

ARTICOLO 70 – TESSUTI DI RIORDINO URBANISTICO ED EDILIZIO (TRU)

1. Tessuti edificati, totalmente o parzialmente e/o con parti inedificate, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito, a volte insistenti nelle aree di frangia o periurbane. Si tratta di parti con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante, oppure parzialmente in formazione; presentano spesso bassa densità edilizia; al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 68, nei TRU vanno perseguiti quelli finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

3. Tali obiettivi vanno attuati con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso:

- il consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia dell'esistente;
- il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;

- nuova viabilità e/o il potenziamento di quella esistente;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.).

Modalità degli interventi

4. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone da riqualificare.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Per i TRU vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,80 mc/mq;
- H = ml 7,50;
- C = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 35%;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds = come da articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
 - Df = come articolo 12 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
 - Dc = come da articolo 13 delle presenti NTO e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

6. Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento del volume esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mc 100, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

7. Nei TRU è inoltre ammesso l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 20% dell'indice fondiario di cui al comma precedente, previa valutazione della Giunta Comunale, solo qualora gli interventi prevedano:

- ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
- un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, alla riduzione degli accessi sulla viabilità principale, al potenziamento degli standard, alla realizzazione di viabilità ciclopedonale;
- l'aumento del verde anche con opere di integrazione e mitigazione ambientale, in particolare verso le aree agricole e/o elementi naturali di pregio;
- la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- il raggiungimento del punteggio 3 utilizzato dalla legge regionale 08.07.2009, n. 14.

8. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU che dovrà almeno contenere: la sistemazione delle aree private, la razionalizzazione della viabilità e/o degli spazi di sosta, la progettazione del verde ecologico e/o di connessione. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

Nel TRU/2 gli interventi edificatori nell'ambito soggetto a PU sono consentiti previo potenziamento di Via Farina.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. Le dotazioni urbanistiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone da riqualificazione del precedente articolo 68.

10. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 30% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

11. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

12. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo le deroghe previste dal precedente comma 10.

13. Nei lotti residenziali all'interno dei TRU prospettanti l'autostrada A27 la superficie a verde dovrà essere aumentata del 50% rispetto a quanto previsto nelle Norme generali di cui al precedente articolo 68; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere localizzato verso il fronte stradale in funzione di filtro e mitigazione.

Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE

ARTICOLO 71 – ZONE DI TRASFORMAZIONE - NORME GENERALI

Definizione

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

Obiettivi

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

Modalità degli interventi

6. Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
7. Qualora l'Amministrazione Comunale ravveda la necessità di definire un disegno urbanistico coordinato e con efficacia funzionale, può essere redatto dal Comune un Piano Guida; in tal caso esso viene reso pubblico e trasmesso agli interessati per la presentazione di osservazioni e contributi in merito alla proposta progettuale; il Comune esprime le proprie determinazioni attraverso atto formale della Giunta Comunale.
8. Qualora il Piano Guida sia fatto proprio con atto deliberativo dal Comune a seguito della presentazione da parte di proprietari rappresentanti almeno il 51% dell'imponibile catastale, il

Comune lo rende pubblico comunicandolo agli interessati per osservazioni e contributi; successivamente la Giunta Comunale esprime le proprie determinazioni. Il Piano Guida non assume il valore di PUA quanto di strumento di coordinamento, garantendo a tutti i proprietari il rispetto dei diritti edificatori e degli oneri previsti.

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

10. Gli Ambiti di cui al comma 4 sono soggetti a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 25 delle presenti NTO, tranne quelli espressamente esclusi dal PI (ATN) o riguardanti parti urbane già oggetto di strumenti urbanistici approvati (ASA).

Disciplina degli interventi

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

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

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

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

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

14. Vanno rispettate le prescrizioni relative alle norme idrauliche contenute nella valutazione di compatibilità idraulica.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

15. Le dotazioni minime di standard dovranno essere quelle previste agli articoli 20 e 22 delle presenti NTO.

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

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

18. Tipologie e specie vegetali sono definite nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 72 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA CON RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ATU)

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

Obiettivi

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

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

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

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

8. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

9. Per gli edifici esistenti all’interno degli ATU sono consentiti interventi di cui all’articolo 69 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 71, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d1, d2, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

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

- funzioni abitative = min. 40%;
- altre funzioni = min. 30%;
- quota flessibile = 30.

ARTICOLO 73 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

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

Obiettivi

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

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

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 70%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 30%
- verde ecologico (Ve) = min. 45%.

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

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

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

9. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATR sono consentiti interventi di cui all'articolo 69 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 71, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

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

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

ARTICOLO 74 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)

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

Obiettivi

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

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

Modalità degli interventi

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

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

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

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

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

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

8. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATP sono consentiti interventi di cui all'articolo 69 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione del precedente articolo 71, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

10. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 30% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nelle Schede Normative allegate alle presenti NTO.

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

Destinazioni d'uso

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d1, d2, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

13. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza; deve essere di norma inserita nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- volume realizzabile: massimo mc 500;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standard previsti dagli articoli delle presenti NTO.

ARTICOLO 75 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E TUTELA AMBIENTALE (ARV)

1. Sono ambiti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale.

Obiettivi

2. Gli obiettivi degli ARV sono quelli del consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici e di interesse naturalistico ed ambientale.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento negli ARV sono generalmente quelle dell'accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

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

- aree di concentrazione volumetrica (Cv) = max. 30%;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico (Sp) = min. 70%
- verde ecologico (Ve) = min. 45%.

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

6. Gli interventi dovranno garantire una superficie di terreno permeabile non inferiore al 20% nelle Cv e del 60% nelle Sp.

7. Per gli edifici esistenti all'interno di questi Ambiti sono consentiti interventi di cui all'articolo 69 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni contenute nelle Schede Normative.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

9. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 45% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 25% ed al 15% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nelle Schede normative allegate alle presenti NTO.

10. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 45% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nelle Schede normative allegate alle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f7, f8, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche delle Schede Normative.

ARTICOLO 76 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOGGETTI A PEREQUAZIONE (ATN)

1. Sono parti del territorio già incluse nel precedente PRG tra gli ambiti di espansione insediativa non ancora attuati e/o per i quali non si è concluso alcun iter approvativo.

2. Gli ATN non sono soggetti allo strumento della perequazione urbanistica, per un periodo non superiore a cinque anni a partire dall'approvazione del PAT; successivamente a tale data, qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi PUA ed il PI abbia confermato le previsioni urbanistiche di trasformazione/espansione insediativa, il Comune può applicare la perequazione urbanistica con le modalità dell'articolo 25 delle presenti NTO.

3. All'interno di questi Ambiti si applicano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

ATN/1 Vascon (ex C2/4)

- It = 8.000 mc/ettaro;
- H = 7,50 ml.

ATN/ 4 Carbonera (ex C2/25);

- It = 10.000 mc/ettaro;
- H = non maggiore delle altezze degli edifici circostanti e comunque non maggiore di ml 10,50
- C = 40%
- Ds = H , con un minimo di ml 5,00;
- Dc = 0,5 H con un minimo di ml 10,00;
- Df = H del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00.

4. Qualora emergessero incongruenze nei dati relativi agli ambiti del precedente comma 3, valgono indici, parametri e prescrizioni del precedente PRG.

ARTICOLO 77 – AMBITI CON STRUMENTI APPROVATI (ASA)

1. Sono parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati e collaudati.

2. All'interno degli ASA vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e convenzionati, nonché eventuali prescrizioni del PI precedente. Per l'ASA/5 è consentito l'adeguamento dei parametri di PUA a quelli di cui all'articolo 14 delle presenti NTO.

Per l'ASA/7 (ex ATR/2) valgono indici, parametri e prescrizioni del PUA approvato. L'area di cessione perequativa potrà essere destinata: all'edilizia residenziale pubblica, agli interventi di compensazione e credito edilizio, ad attrezzature e servizi di interesse generale, all'immissione nel mercato per ricavo risorse economiche da destinare a opere pubbliche o di interesse pubblico; nell'area di cessione sono consentite oltre alle destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico, le destinazioni previste all'articolo 73 delle presenti NTO con i seguenti indici e parametri:

- If = 0,80 mc/mq;
- H = 7,50 ml;
- C = non maggiore del 40%;
- Ds = 7,00 ml;
- Df = come da articolo 12 delle presenti NTO e mai inferiori a ml 10,00 ml;
- Dc = come da articolo 13 delle presenti NTO e mai non inferiori a ml 5,00.

ARTICOLO 78 – RAPPORTO CON LA CLASSIFICAZIONE DEL DM 1444/1968 E DELL'EX L.R. 61/1985

1. Ai fini della corrispondenza tra la classificazione territoriale del PI e quella definita dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27 giugno 1985, n. 61, si definiscono i seguenti rapporti:

- tessuti residenziali TS: zone A
- tessuti residenziali TCR, TCP, TRQ e TRU: zone B e C1
- tessuti residenziali TCF: zone C2
- tessuti produttivi TPP e TPC zone D
- ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ATU, ATR e ARV: zone C2
- ambiti di trasformazione produttiva ATP: zone D
- ambiti con strumenti approvati: zone A, C2 e D
- ambiti non perequati: zone C2 e D
- sistema ambientale: zone E
- sistema dei servizi: zone F.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

ARTICOLO 79 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

1. Il PI individua e classifica il Sistema Ambientale con riferimento:

- a) all'esercizio dell'attività agricola;
- b) al differente grado di integrità fondiaria;
- c) alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- d) alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- e) alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- f) agli insediamenti abitativi rurali.

2. In tali zone il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce all'attività agricola il ruolo essenziale per la conservazione in buone condizioni dell'ecosistema;
- incentiva la permanenza e lo sviluppo delle attività agroforestali quale condizione essenziale per garantire l'effettiva tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione e gestione degli elementi del paesaggio, alla produzione di bioenergie.

3. Il PI individua nel territorio rurale le seguenti componenti:

1. Matrici caratterizzate da elevata integrità fondiaria (MIF);
2. Matrici per parchi di interesse comunale (MPC);
3. Matrici a prevalente valenza ambientale e paesaggistica (MAP);
4. Matrici caratterizzate da elevata frammentazione fondiaria(MFF);
5. Tessuti agroindustriali (TAI);
6. Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino (TR1 e TR2).

4. Nelle matrici sopra indicate sono consentiti gli interventi edificatori, con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni per le zone agricole; in tali ambiti inoltre i progetti devono rispettare le norme generali di cui al seguente art. 80 e le specifiche prescrizioni ed indirizzi indicati per ciascuna distinta matrice nelle presenti norme.

5. Nei tessuti TAI, TR1 e TR2 sono consentiti gli interventi edificatori indicati negli articoli 85-86.

ARTICOLO 80 – NORME GENERALI

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n.11/2004 e smi e dalle presenti norme.

2. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla LR n.11/2004 in funzione dell'attività agricola; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo). Sono inoltre ammesse infrastrutture per la difesa del

suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).

3. L'edificazione all'interno delle diverse Matrici agricole avviene sulla base dei parametri precisati per ciascuna matrice e nel rispetto dei caratteri generali di seguito stabiliti.

4. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio agricolo dovranno essere improntati alla finalità di minimizzare la sottrazione di superficie agricola utilizzata e di limitare l'impermeabilizzazione e la mineralizzazione del suolo agricolo. Nella progettazione dei manufatti particolare cura dovrà essere dedicata alla loro ubicazione, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitati. Devono altresì essere attentamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed alla smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in relazione alla natura dei terreni ed all'andamento della falda freatica.

5. Il progetto dovrà indicare in modo motivato sotto il profilo funzionale e compositivo la collocazione dei nuovi interventi, in modo da conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 4.

6. Qualora il richiedente disponga di terreni posti in differenti Matrici, gli interventi di nuova edificazione, quando ammessi, saranno attuati prioritariamente nelle Matrici ad elevata frammentazione fondiaria, ove nella disponibilità della azienda agricola.

7. Il Piano aziendale previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 per gli interventi in zona agricola dovrà essere presentato anche allo Sportello Edilizia Privata del Comune, che provvederà a verificare la rispondenza del progetto alle presenti norme.

8. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

9. Ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, per ogni permesso di costruire di nuove costruzioni ad uso abitativo rilasciato ai sensi della sopra citata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione" accettato dal Comune. Sarà conservata una planimetria del territorio comunale e dei comuni vicini sulla quale risultano individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra.

10. Il registro e le planimetrie di cui al precedente comma hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola, ai fini della costruzione di nuove case di abitazione, ai sensi dell'art.44 comma 4 lettere a) e b).

11. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 5 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

12. L'aggregato rurale è il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e strutture agricole produttive in reciproca relazione funzionale, attestabile dallo stato attuale o dal rapporto di connessione esistente anche in relazione a precedenti accorpamenti aziendali.

13. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti, nonché le opere di sistemazione a verde e mitigazione ambientale sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

Modalità di intervento

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

15. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle aree agricole sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 8 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD. Sono fatte salve le specifiche indicazioni e limitazioni contenute negli articoli

relativi a ciascuna matrice/tessuto. Negli edifici non residenziali esistenti privi di grado di protezione conservativo (1, 2 e 3), qualora si prevedano la rimozione e lo smaltimento dei manti di copertura in cemento amianto, è ammessa la loro sostituzione con coppi o lamiera metallica verniciata purchè, quest'ultima, sia realizzata con materiali non riflettenti e colori consoni all'ambiente agricolo.

16. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:

- strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 500 negli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e mq 1.000 negli altri ambiti;
- serre fisse con superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 1.000 nelle matrici MAP e mq 2.000 nelle altri ambiti, ove ammesse.
- edifici non più funzionali al fondo, quando la superficie coperta oggetto di intervento edilizio è superiore a mq. 1.000.
- allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11,

17. I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente sotto il profilo della vulnerabilità e delle sue componenti potenzialmente interessate dagli interventi proposti;
- la sostenibilità ambientale del progetto, con le modalità di cui all'articolo 105 delle presenti NTO (verifica di sostenibilità ambientale del PI);
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della Rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

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

19. Vanno rispettate le prescrizioni previste dalle Norme idrauliche allegate alle presenti NTO.

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

Modalità degli interventi paesaggistici, ambientali, naturalistici ed ecologici

21. Le modalità di intervento negli spazi rurali aperti sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 9 delle presenti NTO: RPA, RQA, RNI, RNA.

Disciplina degli interventi

22. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni, nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.

A) Nuova edificazione

23. La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia e tenendo conto dei principi di soleggiamento,

nonchè rispettare le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e riferirsi a quanto contenuto nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”. Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi definiti dalla morfologia dei luoghi, dalla tipologia delle siepi e delle alberature, dalla maglia poderale, dalla rete dei fossati, delle risorgive e dei corsi d'acqua. La eventuale modifica sostanziale di tali elementi può essere assentita, qualora compatibile con la permanenza e continuità della Rete ecologica comunale, ed in ogni caso a fronte di adeguati interventi di mitigazione.

A.1 - Nuovi edifici residenziali

24. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono di norma presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edili.

25. Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

26. Nel caso di presenza di edifici nell'azienda agricola o nella proprietà del richiedente, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato con il riuso del volume esistente di strutture agricolo produttive, qualora non necessarie alla conduzione dell'azienda agricola.

27. Nella nuova edificazione residenziale si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- H: non maggiore di ml 6,50; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Df: non inferiore a ml 10,00;
 - Dc: non inferiore a ml 5,00.

28. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

A.2 - Nuove strutture agricolo – produttive non destinate al ricovero di animali

29. Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo armonioso, mitigandone l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto compatibile con la presenza dei valori paesistici del contesto, indicando nel progetto le alberature esistenti e previste.

30. Nella nuova edificazione di strutture agricolo - produttive si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- H: non maggiore di ml 6,50, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricolo produttive per le quali sia dimostrata la necessità, anche con riferimento alla assenza di possibili soluzioni alternative; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Df: non inferiore a ml 10,00;
 - Dc: non inferiore a ml 10,00;
 - Dz: non inferiore a ml 10,00.

I ricoveri per animali dovranno essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie di pavimento; andranno inoltre ventilati con condotti che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

I pavimenti dovranno essere costruiti con materiali ben connessi, scabri, impermeabili, raccordati ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinati verso canalette di scolo a superficie liscia, impermeabile, convoglianti il liquame verso gli impianti di raccolta e depurazione. I pavimenti potranno essere protetti da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le

mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi andranno costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte dovranno aprirsi verso l'esterno.

31. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

A.3 - Allevamenti non intensivi (strutture agricolo – produttive)

32. Rientrano in questa categoria le strutture ed i manufatti per l'allevamento di animali, con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricolo – produttive, ai sensi dell'art.44 c.8 LR 11/2004.

33. Nella nuova edificazione di allevamenti di tipo non intensivo, ai sensi dell'atto di indirizzo di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;
- H: non maggiore di ml 6,50; con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture per le quali sia dimostrata la necessità, anche con riferimento alla assenza di possibili soluzioni alternative; nel caso di ampliamenti, in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Df: non inferiore a ml 10; ml 30,00 da abitazioni;
 - Dc: non inferiore a ml 10,00.

34. Il PI individua gli allevamenti zootecnici esistenti, che per capacità potenziale vengono denominati significativi, sotto il profilo urbanistico: al fine di garantire la loro permanenza e continuità, vengono previste le seguenti fasce di rispetto:

- di ml 100,00 misurati dal perimetro esterno delle strutture e dei manufatti destinati all'allevamento di animali dalle nuove zone di trasformazione urbana o di ampliamento delle zone urbane, di cui al Capo V.
- di ml 50,00 misurati dal perimetro esterno delle strutture e dei manufatti destinati all'allevamento di animali dalle residenze civili sparse e concentrate, con esclusione delle abitazioni di proprietà del richiedente o del proprio nucleo familiare.

Tali distanze sono da intendersi come reciproche e vanno rispettate sia nel caso di nuove edificazioni/insediamenti urbani, sia nel caso di aumento della capacità potenziale dell'allevamento superiore al 25% di quella esistente, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico – sanitari.

35. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici non intensivi non sono consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.

36. Per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone.

37. Qualora l'allevamento sia soggetto a presentazione del Piano di utilizzo agronomico dei reflui zootecnici, lo stesso dovrà essere trasmesso per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

A.4 - Allevamenti zootecnici intensivi

38. Nella nuova edificazione di allevamenti zootecnici intensivi come definiti dell'atto di indirizzo di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: come da Piano aziendale approvato;

- H: non maggiore di ml 6,50; con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture per le quali sia dimostrata la necessità, anche con riferimento alla assenza di possibili soluzioni alternative; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Df: non inferiore a ml 50,00; ml 100,00 da abitazioni;
 - Dc: non inferiore a ml 10,00.
- presentazione di PU;
- verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 105 delle presenti NTO.

39. La distanza fra i singoli allevamenti zootecnici intensivi non potrà essere inferiore a ml 100,00.

40. Il Piano di utilizzo agronomico dei reflui zootecnici, di cui alla vigente normativa in materia di protezione delle acque dai nitrati, dovrà essere trasmesso per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

A.5 - Piccoli manufatti

41. Per i manufatti realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc: non superiore a mq 30,00;
- H: non maggiore di ml 3,00; e comunque dovranno risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio ed ambientale;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore a ml 5,00.

I parametri di cui sopra sono applicabili anche nel caso di realizzazione di manufatti per box e recinzioni per il ricovero di cavalli, secondo quanto previsto all'articolo 44 comma 5 quinquies della legge regionale 23 aprile 2004.

42. Il riferimento architettonico sarà quello dei barchi a struttura aperta o similari così come contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

43. Gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione in rapporto al fabbricato principale, rispetto delle visuali paesaggistiche mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti.

A.6 - Serre

44. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art. 44 comma 6 LR 11/2004: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

45. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 LR 11/2004 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 9 LR 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- C: 60% della superficie fondiaria
- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore ad H, con un minimo di ml 5,00.

46. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- Dc: non inferiore a ml 3,00
- Dz: non inferiore a ml 5,00.

47. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

A.7 - Impianti per acquacoltura

48. Il PI individua gli impianti per acquicoltura esistenti ancorché dismessi.

49. Negli impianti per l'acquicoltura le modalità di intervento su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale.

50. Nelle aree degli impianti per l'acquicoltura si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- q: 25%;
- H: non maggiore di ml 6,50; nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore a ml 10,00 (solo per gli edifici);
 - Dz: non inferiore a ml 100,00;
 - Da: non inferiore a ml 30,00.

51. Per gli ambiti classificati "impianti di acquicoltura dismessi" si applicano le disposizioni contenute all'articolo 9 dell'allegato normativo specifico ai sensi del PAFB.

A.8 - Altri manufatti

52. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione, impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, ecc.), laddove ammessi, potranno essere realizzati, con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche. Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml 40 dalle strade, non minore di ml 200 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml 10 dalle stalle, fatte salve indicazioni puntuali del Piano degli Interventi e parere dell'Ente gestore degli impianti idrici. Le concimaie dovranno avere fondo e pareti impermeabili, dotate di portelloni di chiusura e, ove il terreno non sia perfettamente piano, essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

53. E' ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi dell'art.44 comma 5 bis della LR 11/2004, pertinenti ad abitazioni o ad attività agrituristiche autorizzate.

54. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra dovrà essere rispettosa del contesto paesistico.

55. Sono ammessi gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che contribuiscano alla valorizzazione delle biomasse di provenienza locale, in accordo con gli obiettivi indicati all'articolo 12 del Dlgs 387/2003, nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, della valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

56. Gli impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, di capacità pari o superiore a 1000 Kw elettrici, possono essere autorizzati, ai sensi del Dlgs 387/2003, solo previa presentazione ed approvazione della Valutazione di incidenza ambientale, ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.i. e della DGR n. 3173 del 10.10.2006 e s.m.i.e di verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 105 delle presenti NTO.

57. Le dimensioni dei manufatti speciali al servizio dell'azienda dovranno comunque attenersi agli indici previsti nelle aree agricole e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

58. Distributori di carburanti: la loro realizzazione è ammessa previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.

B) interventi sull'edilizia esistente

Edifici residenziali esistenti

59. Gli interventi negli edifici residenziali esistenti oggetto di tutela sono definiti dai gradi di protezione assegnati; negli altri casi sono da riferirsi a quanto previsto per la nuova edificazione e nel "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

Dotazioni urbanistiche

60. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella di cui agli articoli 20, 21 e 22 delle presenti NTO.

61. Il lotto di pertinenza dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovrà essere sistemato a verde sulla base di un progetto dello stesso, redatto da tecnico abilitato del settore, anch'esso sottoposto ad approvazione e facente parte integrante della procedura per il rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 81 – MATRICI CARATTERIZZATE DA ELEVATA INTEGRITA' FONDIARIA (MIF)

Definizione

1. Il PI individua gli ambiti caratterizzati da elevata integrità fondiaria, con limitate presenze insediative, per lo più relazionate alla conduzione di aziende agricole; tali ambiti presentano spiccata attitudine agro produttiva, spesso associata a elevata rilevanza sotto il profilo paesaggistico, per la presenza di contesti architettonici di pregio.

Obiettivi

2. All'interno delle MIF, vanno perseguiti obiettivi volti soprattutto alla conservazione della maglia podereale, alla tutela dell'integrità fondiaria, al contenimento dell'edificazione, alla continuità dell'attività agricola, attraverso i necessari adattamenti strutturali; trattandosi di spazi aperti, riveste notevole importanza la tutela ed il potenziamento degli elementi del paesaggio agrario ed il miglioramento della funzionalità della rete ecologica.

Modalità degli interventi

3. Nelle MIF le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Negli interventi edificatori va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; i nuovi edifici abitativi vanno collocati preferibilmente all'interno degli aggregati rurali; anche le nuove strutture agricole produttive dovranno essere collocate, ove compatibili, preferibilmente in relazione con le preesistenze rurali o comunque in modo da minimizzare la sottrazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

5. All'interno delle MIF l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11; in tale contesto è ammessa la demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente non oggetto di specifiche forme di tutela, oppure negli ambiti individuati dal PI per il recupero dei crediti edilizi.

6. Per gli interventi edilizi valgono le norme generali del precedente articolo 80 delle presenti NTO, con i limiti di cui ai comma successivi.

7. La realizzazione di nuove strutture agricole – produttive o di serre fisse, con superficie lorda di pavimento superiore o pari a 1000 mq., è ammessa previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO.

8. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, è ammessa previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.

9. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile di origine agricola, con capacità superiore a 200 Kw elettrici (biomasse) o 250 Kw elettrici (biogas), è ammessa previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO.

10. Al fine di tutelare l'integrità della matrice agricola, non è ammessa la costruzione dei modesti manufatti di cui all'articolo 44 comma 5ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione dei casi in cui non sussistano i requisiti per usufruire del piano aziendale, per i quali è consentita la realizzazione dei predetti modesti manufatti nel raggio di 200 m. dalla residenza del proprietario del fondo, e comunque il più vicino possibile alla viabilità principale di accesso al fondo, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i medesimi in adiacenza alla residenza, in modo da non incidere sull'integrità della matrice e consentire nel contempo il presidio sul territorio. Cessata l'attività agricola per la quale si è richiesta la costruzione del manufatto, quest'ultimo dovrà essere rimosso. La rimozione del manufatto è comunque prescritta prima della realizzazione di un annesso rustico o parte di esso sul medesimo fondo.

Disciplina degli interventi di riqualificazione ambientale

11. Gli interventi ammessi nelle MIF dovranno essere finalizzati al potenziamento della Rete Ecologica, con particolare attenzione alle alberature poderali, alla conservazione ed il recupero delle risorgive ed alla creazione di tracciati pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano del Verde comunale.

12. Le tipologie di verde, tra quelle previste dal Piano del verde Comunale, prioritarie per le MIF sono indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente a tali tipologie, oltre ad altre che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

Destinazioni d'uso

13. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, c4, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f8, f9, g1, g2, g3, g4, g5.

ARTICOLO 82 – MATRICI PER PARCHI DI INTERESSE COMUNALE (MPC)

Definizione

1. Il PI individua gli ambiti che, per la presenza di invarianti di natura ambientale e paesaggistica del PAT, sono idonei alla formazione del Parco delle risorgive, di interesse comunale, in attuazione dell'articolo 51 del PAT e tenuto conto anche delle indicazioni del PTCP della Provincia di Treviso.

Obiettivi

2. All'interno dei MPC vanno perseguiti gli obiettivi di conservazione e miglioramento degli elementi della rete ecologica, nonché di fruizione compatibile dell'area delle risorgive in collegamento funzionale con il parco provinciale dello Storga; tali funzioni si accompagnano al contenimento dell'edificazione ed alla formazione di sentieri e tracciati a mobilità lenta. Si dovrà favorire lo sviluppo di attività agricole diversificate, quali il turismo rurale.

Modalità degli interventi

3. Nei MPC le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale. e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Gli interventi edificatori saranno limitati al recupero, riuso ed eventuale ampliamento degli edifici esistenti; non é ammessa la realizzazione di nuovi edifici non relazionati con gli aggregati rurali esistenti, ad eccezione di modesti manufatti ed opere connesse alla pubblica fruizione delle matrici.

5. All'interno di questi ambiti l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11; in tale contesto è ammessa la demolizione e ricostruzione in area agricola esterna ai MAPIC non oggetto di specifiche forme di tutela, oppure negli ambiti individuati dal PI per il recupero dei crediti edilizi.

6. Per gli interventi edilizi valgono le norme generali del precedente articolo 80 e del precedente comma 4, con i limiti di cui ai successivi comma.

7. Non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni e di nuove strutture agricole produttive, all'esterno degli aggregati rurali esistenti. L'ampliamento delle abitazioni esistenti è ammessa, nei limiti di cui all'articolo 44 della LR 11/2004.

8. La realizzazione di nuove strutture agricole – produttive è ammessa solo all'interno degli aggregati rurali esistenti; le nuove superfici coperte o l'ampliamento di quelle esistenti, ancorché ammesse, sono limitate ad una superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq, e sono autorizzate previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale.

9. La realizzazione di nuove serre fisse o l'ampliamento di quelle esistenti, ancorché ammesse, è limitata ad una superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq, ed è autorizzata previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale.

10. Non è ammessa la nuova edificazione di allevamenti zootecnici intensivi, come definiti dall'atto di indirizzo di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

11. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile di origine agricola, è ammessa nei limiti di capacità non superiore a 200 Kw elettrici, previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale.

12. Al fine di tutelare l'integrità della matrice agricola ed ambientale, non è ammessa la costruzione dei modesti manufatti di cui all'articolo 44 comma 5ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11,

13. Al fine di tutelare il suolo agricolo e gli elementi di particolare pregio ambientale presenti in queste matrici, non è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

Disciplina degli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale

14. Gli interventi ammessi nelle MPC dovranno essere finalizzati al ripristino degli elementi strutturali della rete ecologica, al potenziamento della vegetazione con particolare attenzione alla realizzazione di fasce tampone, alla vegetazione ripariale, alla conservazione ed al recupero dei prati stabili ed alla creazione di tracciati pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano del Verde comunale.

15. Le tipologie di verde, tra quelle previste dal Piano del verde Comunale, prioritarie per le MPC sono indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente a tali tipologie, oltre ad altre che potranno

essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

Destinazioni d'uso

16. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, f8, f9, g1, g2, g5.

ARTICOLO 83 – MATRICI A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (MAP)

Definizione

1. Il PI individua, sulla base delle invarianti di natura ambientale e paesaggistica del PAT e tenuto conto anche delle indicazioni del PTCP della Provincia di Treviso, le matrici caratterizzate da significativa presenza di ambiti fluviali e/o ad elevata integrità della rete ecologica, con bassa densità di preesistenze insediative e di infrastrutture per la mobilità veicolare; tali ambiti presentano spiccata rilevanza sotto il profilo ambientale e paesaggistico, associata alla conduzione di aziende agricole.

Obiettivi

2. All'interno dei MAP vanno perseguiti gli obiettivi della conservazione e miglioramento dei corridoi ecologici e degli elementi del paesaggio agrario, nonché del contenimento dell'edificazione e della permanenza e sviluppo delle attività agroproduttive esistenti, che risultano funzionali alla tutela di queste matrici.

Modalità degli interventi

3. Nei MAP le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale. e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Negli interventi edificatori va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; vanno evitati, per quanto possibile, insediamenti rurali non relazionati con gli aggregati rurali esistenti.

5. Per gli interventi edilizi valgono le norme generali dell'articolo 80 delle presenti NTO e del precedente comma 4, con i limiti di cui ai successivi comma.

6. La realizzazione di nuove strutture agricole – produttive o di serre fisse, con superficie lorda di pavimento superiore o pari a 500 mq., qualora ammessa, è subordinata alla presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO.

7. La realizzazione di nuove abitazioni e di nuove strutture agricole produttive, all'esterno degli aggregati rurali esistenti, è ammessa solamente nel caso in cui:

- l'azienda agricola non dispone di altri terreni in matrici a minor tutela;
- il piano aziendale dimostra la necessità di localizzazione isolata, strettamente funzionale a comprovate esigenze agro produttive;
- l'ubicazione richiesta non interferisce in modo significativo sulla integrità della rete ecologica;
- sia dimostrata la sostenibilità ambientale degli interventi, sulla base della valutazione di cui all'articolo 105 delle presenti NTO.

8. Nei MAP non è ammessa la nuova edificazione di allevamenti zootecnici intensivi, come definiti dall'atto di indirizzo di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

9. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile di origine agricola, è ammessa nei limiti di capacità non superiore a 1000 Kw elettrici, previa

presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO e di valutazione di incidenza ambientale.

10. Al fine di tutelare l'integrità della matrice ambientale, la costruzione dei modesti manufatti di cui all'articolo 44 comma 5ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è ammessa solamente all'interno degli aggregati rurali esistenti.

11. Al fine di tutelare il suolo agricolo e gli elementi di particolare pregio ambientale presenti in queste matrici, la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa su una superficie massima di mq 1.000 per ciascuna azienda agricola.

12. All'interno di questi ambiti l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11; in tale contesto è ammessa la demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente non oggetto di specifiche forme di tutela, oppure negli ambiti individuati dal PI per il recupero dei crediti edilizi.

Disciplina degli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale

13. Gli interventi ammessi nelle MAP dovranno essere finalizzati al ripristino degli elementi strutturali della rete ecologica, al miglioramento della funzionalità ecologica dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione con particolare attenzione alla realizzazione di vegetazione ripariale, di piccole zone umide, di prati stabili ed alla creazione di tracciati pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano del Verde comunale.

14. Le tipologie di verde, tra quelle previste dal Piano del verde Comunale, prioritarie per le MAF sono indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente a tali tipologie, oltre ad altre che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

Destinazioni d'uso

15. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, f8, f9, g1, g2, g5.

ARTICOLO 84 – MATRICI CARATTERIZZATE DA ELEVATA FRAMMENTAZIONE FONDIARIA (MFF)

Definizione

1. Il PI individua gli ambiti caratterizzati da elevata frammentazione fondiaria (MFF), con consistente presenza di edificazione residenziale spesso extragricola.

Obiettivi

2. All'interno delle MFF, vanno perseguiti obiettivi volti soprattutto al contenimento dell'edificazione e alla riqualificazione degli aggregati rurali esistenti, favorendo per quanto possibile la continuità dell'attività agricola, attraverso i necessari adattamenti strutturali; trattandosi di spazi aperti, vanno tutelati e potenziati gli elementi del paesaggio agrario e migliorata la funzionalità della rete ecologica.

Modalità degli interventi

3. Nelle MFF le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale. e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Negli interventi edificatori va data priorità al recupero e riuso degli edifici esistenti; i nuovi edifici abitativi vanno collocati preferibilmente all'interno degli aggregati rurali; anche le nuove strutture agricole produttive dovranno essere collocate, ove compatibili, preferibilmente

in relazione con le preesistenze rurali o comunque in modo da minimizzare la sottrazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

5. All'interno delle MFF l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, con priorità per gli interventi in grado di migliorare la permeabilità lungo i corridoi ecologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11; in tale contesto è ammessa la demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente non oggetto di specifiche forme di tutela, oppure negli ambiti individuati dal PI per il recupero dei crediti edilizi.

6. Per gli interventi edilizi valgono le Norme generali del precedente articolo 80 delle presenti NTO, con i limiti di cui ai comma successivi.

7. La realizzazione di nuove strutture agricole – produttive o di serre fisse, con superficie lorda di pavimento superiore o pari a 500 mq., è ammessa previa presentazione e approvazione di verifica di sostenibilità ambientale, di cui all'articolo 105 delle presenti NTO.

8. Non è consentita la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.

Disciplina degli interventi di riqualificazione ambientale

9. Gli interventi ammessi nelle MFF dovranno essere finalizzati al potenziamento della Rete Ecologica, con particolare attenzione alle alberature poderali, alla conservazione ed il recupero delle risorgive ed alla creazione di tracciati pedonali e ciclabili, secondo le indicazioni del Piano del Verde comunale.

10. Le tipologie di verde, tra quelle previste dal Piano del verde Comunale, prioritarie per le MFF sono indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente a tali tipologie, oltre ad altre che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, c4, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, f8, f9, g1, g2, g3, g4, g5.

ARTICOLO 85 – TESSUTI AGROINDUSTRIALI (TAI)

Definizione

1. Il PI individua i Tessuti per gli insediamenti di attività agroindustriali di lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Modalità degli interventi

2. Nei TAI le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi

3. Nella edificazione all'interno dei TAI si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- C: 25%;
- H: non maggiore di ml 7,00, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agroindustriali per le quali sia dimostrata la necessità, anche con riferimento alla assenza di possibili soluzioni alternative nel caso di ampliamenti in continuità con l'esistente;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada, ma mai inferiori a ml 8,00;
 - Df: non inferiore a ml 10,00;
 - Dc: non inferiore a ml 5,00.

4. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

Dotazioni urbanistiche

5. Almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato e almeno il 10% a parcheggio.

6. Per le attività commerciali vanno rispettate le dotazioni di parcheggio previste all'articolo 22 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: c4, e3, e4, f1, f2, f3, f4, f5, g1, g2, g4, g5.

8. E' ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq e comunque non maggiore di un terzo della superficie destinata alla produzione, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

ARTICOLO 86 – TESSUTI EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DA SOTTOPORRE A RIORDINO (TR1 E TR2)

Definizione

1. Il PI individua questi Tessuti extraurbani caratterizzati da edificazione diffusa a nastro o in nuclei rurali; l'espansione spontanea a forte dispersione ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano.

2. Il PI individua, due distinte tipologie di questi Tessuti:

- TR1 corrispondenti a Tessuti maggiormente configurati a volte con caratteristiche riconducibili alle frange periurbane corrispondenti ai “nuclei residenziali ed aggregazioni edilizie rurali in zona agricola” (ex zone E4 di PRG ai sensi della ex LR 24/85);
- TR2 corrispondenti a Tessuti in formazione di edificazione “spontanea”, con bassa densificazione edificatoria.

Obiettivi

3. Gli interventi in questi ambiti dovranno essere finalizzati alla ricucitura del margine edificato ed al suo riordino mediante contenimento e consolidamento dell'edificazione diffusa, riuso e ricollocazione dei volumi esistenti, con possibilità di nuove destinazioni d'uso, atte a dotare gli ambiti dei servizi minimi, diversificazione delle attività agroproduttive, creazione di aree verdi nelle zone a maggior frammentazione, tutela dei varchi e dei corridoi di connessione. In questi contesti è necessario favorire la creazione di una tessitura con spazi vuoti e aree addensate, in modo da ottenere spazi aperti ad uso multifunzionale e migliorare la biopermeabilità.

Modalità degli interventi

4. Nei TR1 e TR2 le modalità degli interventi su edificato e spazi aperti sono quelli individuati nelle Norme generali del Sistema ambientale. Il PI disciplina alcuni interventi attraverso specifiche Schede Normative definendo le modalità di intervento e nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.

Disciplina degli interventi edilizi

Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino TR1

5. Per la nuova edificazione residenziale nei TR1 si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: 0,80 mc/mq, con un massimo di 800 mc per ogni edificio;
- H: non superiore a ml. 7,50;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- Df: tra pareti finestrate e parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;
- Dc: non minore di ml 5,00.

E' consentita la costruzione in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine. Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

6. [Stralciato]

Tessuti extraurbani di edificazione da sottoporre a riordino TR2

7. Per la nuova edificazione residenziale nei TR2 si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If = solo per gli ambiti definiti "lotto libero" indicati dal PI con massimo per ogni singolo lotto di mc 500 per edifici monofamiliari, mc 800 per edifici bifamiliari, e mc 1.200 per edifici bifamiliari, con eliminazione di eventuali volumi impropri e superfetazioni;
- i restanti parametri edilizi sono quelli dei TR1.

Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

E' in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, con i limiti massimi ammessi dal presente articolo per edifici mono e bifamiliari, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente.

Nei TR2 al fine di contenere il consumo di suolo naturale e seminaturale, la superficie impermeabile massima (comprensiva di edifici, marciapiedi, rampe, pavimentazioni esterne, ecc.) non potrà superare:

- 300 mq nei lotti liberi di tipo A;
- 400 mq nei lotti liberi di tipo B;
- 600 mq nei lotti liberi di tipo C;

e riportata negli elaborati progettuali; la parte rimanente del lotto con suolo naturale o seminaturale dovrà essere vincolata a verde privato.

8. Nei TR1 e TR2 possono essere applicate forme di recupero dei crediti edilizi secondo le modalità e quantità previste dal PI.

9. Gli interventi nei Tessuti TR1 e TR2 dovranno:

- essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- nel caso di ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente, integrarsi con la struttura originaria;
- i nuovi edifici dovranno esser a due piani fuori terra;
- garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- essere accompagnati da misure di compensazione: formazione di siepi, alberature, prato stabile e boschetti, da individuare con specifico progetto di sistemazione a verde, secondo le indicazioni di un progetto redatto secondo quanto previsto all'articolo 106 delle presenti NTO.

10. Il PI fissa per gli ambiti da sottoporre a riordino, oltre agli interventi edilizi ammessi, il tipo di compensazione richiesto, le aree da cedere ad uso pubblico, le tipologie di opere a verde da realizzare nell'intorno mediante sistemazione a verde; individua altresì l'eventuale perequazione urbanistica, anche tra ambiti discontinui.

11. All'interno dei TR1 e TR2 l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

12. In questi ambiti è ammesso il recupero di crediti edilizi nel rispetto degli obiettivi e delle modalità di intervento definiti nel presente articolo.

13. Per quanto riguarda la perequazione vale quanto riportato al comma 10 dell'art. 25 delle presenti NTO.

Disciplina degli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale

14. Gli interventi in questi ambiti dovranno essere indirizzati verso la formazione di boschetti, di aree a verde alberato, con funzione di connessione verso le aree di pregio naturalistico limitrofe; va favorita la formazione di zone cuscinetto tra lo spazio aperto e gli insediamenti urbani, con funzione di quinta schermante. Vanno inoltre perseguiti la conservazione ed il recupero delle risorgive e della rete idrografica; va data priorità alla formazione di tracciati pedonali e ciclabili di collegamento con i centri urbani ed i servizi. Nella TR2/11 l'edificazione dei due liberi di tipo B previsti all'interno dell'ambito identificato ai mappali 329, 162, 399, 395, 396, 126, 24, 23 del foglio 14, oltre alla tutela del boschetto esistente, dovrà prevedere la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area. Per l'edificio soggetto a credito edilizio localizzato in TR2/17 a Vascon catastalmente descritto ai mappali 24 e 84 del foglio 4, il recupero ammissibile ai sensi del PI dovrà prevedere solo le destinazioni residenziale e commerciale.

Nella TR2/6 l'accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della L.R. 11/2004 dovrà prevedere la realizzazione di:

- un anello per attività di ciclismo bmx,
- una piscina per attività di idroterapia,
- una piazzetta di aggregazione con sedute, giochi, percorso vita e verde attrezzato,
- una zona ristoro con locale polifunzionale (piccolo bar, servizi, magazzino);
- una struttura vano tecnico, docce e servizi;
- un parco giardino alberato sul perimetro delle attrezzature sportive;
- il potenziamento della viabilità di accesso;
- parcheggi sia di uso pubblico, sia pertinenziali.

Le suddette strutture potranno subire variazioni in sede di definizione dell'accordo pubblico-privato. Il nuovo volume urbanistico consentito sarà di mc 450.

L'utilizzo della struttura dovrà essere oggetto di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale. In sede di accordo di accordo andranno individuate e definite a carico della ditta proponente le opere di potenziamento dell'accessibilità viaria e quelle di mitigazione/compensazione ambientale, nonché la quota perequativa a favore del Comune.

Le opere di mitigazione/compensazione ambientale dovranno essere individuate secondo quanto previsto dal Piano del Verde, e finalizzate al potenziamento degli elementi del paesaggio agrario e della funzione della rete ecologica.

Le opere relative alla realizzazione dei volumi edilizi e dei parcheggi dovranno rispettare quanto previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. L'accordo pubblico-privato oltre agli elaborati descrittivi della proposta progettuale dovrà prevedere la valutazione di compatibilità ambientale.

Il Piano Urbanistico Attuativo nell'area in via Cancian in TR2/7, dovrà essere indirizzato a sviluppare i seguenti aspetti edilizi, urbanistici ed ambientali:

- individuare le modalità di recupero della villa settecentesca con funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato;
- definire le caratteristiche architettoniche funzionali del corpo edilizio realizzabile su due piani fuori terra per una superficie massima di mq 1000, a compensazione della demolizione di tutte le cubature esistenti prive di valore architettonico, utilizzabile ad attività plurime (direzionale, laboratori di ricerca, vendita prodotti aziendali, ecc.);

- valorizzazione delle aree scoperte anche in relazione alla villa storica con rilievo delle strutture vegetazionali presenti al fine della tutela di quelle di maggiore interesse naturalistico;
- compensazione ambientale degli elementi e del suolo naturale sottratti a seguito degli interventi consentiti;
- prevedere il miglioramento della viabilità pubblica in prossimità dell'incrocio tra le vie Cancian e Lovadina;
- individuazione degli standard urbanistici.

Dotazioni urbanistiche

15. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella di cui agli articoli 20, 21 e 22 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

16. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b4, b5, b6, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, f8, g1, g2, g5.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli nel rispetto della densità fondiaria precedentemente indicata per le zone agricole, con l'esclusione di qualsiasi allevamento animale.

Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura; le attività esistenti sono considerate incompatibili e da trasferire. Non è inoltre ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici di tipo agro-industriale.

ARTICOLO 87 – EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

1. Il PI individua gli edifici e gli annessi rustici, non più funzionali al fondo agricolo, siano essi singoli o porzioni di edifici, sulla base di un'apposita indagine estesa all'intero territorio comunale.
2. Essi sono stati individuati, censiti e disciplinati sulla base del parere agronomico attestante la perdita di funzionalità; gli interventi di recupero ammessi per gli edifici ed annessi rustici di cui al comma precedente, sono definiti nelle relative schede allegate alle presenti NTO.
3. Nel caso di perdita di funzionalità di aggregati comprendenti un complesso di annessi rustici con volume esistente legittimato superiore a mc 1200, gli interventi ammessi dovranno essere realizzati mediante Progetto Unitario.
4. E' consentito per gli edifici esistenti in zona agricola la presentazione della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di professionisti abilitati, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del servizio, con il supporto di perizia agronomica di professionista incaricato, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta. L'individuazione di questi edifici è soggetta all'iter previsto all'articolo 18 comma 3 e 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
5. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, non può essere richiesta concessione di nuove strutture agricolo- produttive per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.
6. Sono individuati nelle Tavole 1a e 1b –Intero territorio comunale – di Pli centri aziendali di aziende agricole con annessi rustici adibiti a ricovero di attrezzature e macchine per lavorazioni agromeccaniche conto terzi, da considerare compatibili con la zona agricola.

CAPO II – RETE ECOLOGICA

ARTICOLO 88 - ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

1. Il PI sulla base delle indicazioni del PAT e del Piano del Verde Comunale, integrato nel Prontuario per la qualità architettonica e le mitigazioni ambientali.
2. provvede alla disciplina degli elementi della Rete ecologica al fine di:
 - conservare e potenziare gli elementi strutturali della rete ecologica negli spazi urbani ed in quelli aperti;
 - contrastare il processo di frammentazione della matrice ambientale, a seguito degli interventi di urbanizzazione, edificazione, modifica dell'uso del suolo;
 - migliorare la connettività della rete ecologica, soprattutto in corrispondenza dei corridoi fluviali e degli spazi aperti;
 - favorire la ricostruzione delle parti mancanti della Rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione ed alla ricomposizione dei corsi d'acqua;
3. Il PI individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema del verde. La Rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
 - *aree nucleo*: sono gli ambiti che per ricchezza di idrografia superficiale, di vegetazione verticale spontanea e presenze faunistiche presentano la più elevata valenza ecologica, in termini di dimensione minima vitale in grado di sostenere le comunità faunistiche;
 - *corridoi ecologici principali*: corrispondono ai corridoi fluviali, elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche e di assi a mobilità lenta, di collegamento a scala comunale e di area vasta; l'ampiezza minima di tali corridoi è posta non inferiore a ml 50,00; rientrano in questa categoria le fasce di territorio interessate dalla presenza di corridoi ecologici individuati dal PTCP della Provincia di Treviso;
 - *corridoi ecologici secondari*: corrispondono ai corridoi fluviali di minor estensione, funzionali al completamento delle connessioni del territorio sia rurale che urbano; l'ampiezza di tali corridoi è posta non inferiore a ml 30,00;
 - *aree di connessione naturalistica (zone tampone)*: porzioni di territorio contermini alle core areas ed ai corridoi ecologici, la cui funzione prevalente è di proteggere /attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate; lungo i corridoi ecologici si dispongono quali fasce di territorio con estensione variabile a seconda delle presistenze insediative; il PI assegna la funzione di zone tampone alle matrici a prevalente valenza ambientale e paesaggistica, che sono poste generalmente a contatto con gli elementi ad elevata valenza naturalistica;
 - *isole ad elevata naturalità (stepping stones)*: ambiti di limitata estensione, che presentano maggiore naturalità/valenza rispetto all'intorno; si tratta delle risorgive attive e dei siti con parchi e giardini storici, individuati dal PTCP della Provincia di Treviso;
 - *formazioni vegetali strutturali*: formazioni vegetali lineari (siepi, alberature, etc.) individuate dal Piano del Verde comunale, che hanno funzione di elementi necessari alla conservazione della matrice ambientale, spesso associati all'idrografia superficiale o alla viabilità poderal e principale;
 - *assi di completamento della rete ecologica comunale*: linee di completamento della rete ecologica, individuate dal Piano del Verde comunale, in corrispondenza delle quali è necessario favorire la realizzazione di nuove formazioni vegetali lineari, allo scopo di contrastare la frammentazione della matrice ambientale oppure il ripristino di fontanili ((risorgive da ripristinare/migliorare);
 - *varchi*: sono punti specifici di criticità, per i quali prevedere il mantenimento delle possibilità di permeabilità biologica, contrastando la pressione antropica; la larghezza dei

vachi è posta non inferiore a ml 30,00; rientrano in questa categoria le fasce di territorio interessate dai varchi individuati dal PTCP della Provincia di Treviso;

- *ambiti preferenziali per la formazione di parchi urbani*: aree preferenziali per la realizzazione di parchi urbani, individuati dal Piano del Verde comunale, dislocati in connessione con i centri abitati.

4. Il PI in recepimento del Piano del Verde Comunale individua gli elementi puntuali della rete ecologica comunale: risorgive, siepi campestri, filari alberati, boschetti, parchi pubblici e privati, alberature stradali ed urbane, alberi monumentali; definisce per ciascun elemento gli indirizzi di tutela, al fine di conservare le formazioni vegetali a carattere strutturale, la cui permanenza è essenziale per la funzionalità della rete ecologica comunale e costituisce invariante puntuale del sistema ambientale. Il PI ed il Piano del Verde Comunale individuano gli elementi vegetali e strutturali da realizzare, ove mancanti.

5. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione urbana del territorio ricadenti in aree occupate da elementi della rete ecologica dovranno essere accompagnati dal progetto del verde, redatto con le modalità indicate all'articolo 106 delle presenti NTO.

6. Il progetto del verde potrà anche prevedere una differente localizzazione degli elementi della rete ecologica (quali siepi, alberature, alberi isolati), conseguenti gli interventi da attuare, purché ciò non comporti riduzioni in termini dimensionali e di sviluppo dei singoli elementi, né soluzioni di continuità e interruzioni della matrice ecologica.

7. La realizzazione di interventi atti a potenziare la rete ecologica comunale, mediante realizzazione di tratti o elementi mancanti, può essere computato quale standard a verde, se funzionale alla pubblica fruizione, oppure quale compensazione, nel caso di interventi edificatori o di trasformazione che comportano eliminazione di elementi della rete ecologica.

8. Gli elementi costituenti la Rete ecologica, individuati nella Tavola 3b - Rete ecologica di progetto sono recepiti dal PI e di seguito disciplinati:

A) Aree nucleo principali e secondarie

9. Per questi ambiti il PI, in attuazione del PAT, persegue la tutela dell'integrità ecosistemica, al fine di mantenere e migliorare la valenza faunistica di questi siti e tutelare la biodiversità.

10. PI ed il Piano del Verde comunale danno indirizzi e prescrizioni sulle modalità di conservazione e gestione delle formazioni vegetali (siepi ripariali, siepi campestri, ecc.) censite.

11. Per questi ambiti le tipologie di verde sono indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente a tali tipologie, oltre ad altre che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

12. Nelle aree nucleo è vietato:

- realizzare nuove edificazioni all'esterno degli aggregati esistenti;
- formare nuovi sentieri o tracciati ciclopedonali, ad eccezione di quelli naturalistici individuati dall'Amministrazione Comunale;
- l'apertura di cave e discariche;
- l'illuminazione dei sentieri a distanza superiore a ml 500 dal perimetro dei centri abitati e a ml 200 dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- eliminare, danneggiare o ridurre gli elementi strutturali della rete ecologica, di cui al comma 3 del presente articolo;
- la modifica della morfologia originaria dei luoghi, con particolare riguardo alla rete di fossi e risorgive.

13. Sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti esclusivamente per usi agricoli confermati da piani aziendali, nonché quelli per destinazione turistico-ricettiva individuati dall'Amministrazione Comunale. Interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti unicamente in conformità a piani aziendali approvati, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della Rete ecologica.

14. Negli ambiti interessati dalla formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 45 delle presenti NTO.

B) Corridoi ecologici principali e complementari

15. Per questi ambiti il PI, in attuazione del PAT e del PTCP, identifica e persegue i seguenti obiettivi:

- il miglioramento della permeabilità e funzionalità delle sponde e dell'alveo;
- la riqualificazione delle aree urbane contermini, attraverso l'incremento delle aree verdi.

16. Il PI ed il Piano del Verde comunale danno indirizzi e prescrizioni sulle modalità di conservazione e gestione delle formazioni vegetali (siepi ripariali, siepi campestri, ecc.) censite.

17. In questi ambiti gli interventi sono da realizzare mediante il progetto del verde redatto con le modalità di cui all'articolo 106 delle presenti NTO. Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente alle tipologie del verde indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; sono consentite altre tipologie che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

18. Nell'ambito di un corridoio ecologico è vietato:

- a) l'interruzione della continuità dello stesso per la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) qualsiasi tipo di edificazione ad esclusione delle nuove edificazioni agricole, degli ampliamenti delle residenze esistenti fino a mc 800 e delle serre fisse all'interno di aggregati rurali esistenti e approvate con piano aziendale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, purchè sia mantenuta la continuità del corridoio ecologico che dovrà essere dimostrata da una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato, con riferimento a quanto previsto dal Piano del Verde;
- c) l'apertura di cave e discariche;
- d) la presenza di fonti di illuminazione artificiale;
- e) la riduzione della funzionalità della vegetazione ripariale, attraverso il taglio raso.
- f) la modifica della morfologia originaria dei luoghi, con particolare riguardo alla rete di fossi e risorgive.

19. Sono consentiti ed incentivati, anche in funzione della realizzazione di aree a standard, interventi atti a mantenere e migliorare la capacità di connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica quali strade, insediato, recinzioni.

C) Aree di connessione naturalistica (zone tampone)

20. Per le aree di connessione naturalistica il PI, in attuazione del PAT e del PTCP, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli
- aumento della biodiversità e connettività del territorio.

21. Il PI ed il Piano del Verde comunale danno indirizzi e prescrizioni sulle modalità di conservazione e gestione delle formazioni vegetali (siepi ripariali, siepi campestri, ecc.) censite.

22. In questi ambiti gli interventi sono da realizzare mediante il progetto del verde redatto con le modalità di cui all'articolo 106 delle presenti NTO. Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente alle tipologie del verde indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; sono consentite altre tipologie che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

23. Si applicano le norme indicate all'articolo 83 delle presenti NTO.

D) Isole ad elevata naturalità

24. Per le isole ad elevata naturalità (stepping stones) il PI, in attuazione del PAT e del PTCP, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- migliorare l'assetto vegetazionale;

- conservare e potenziare la rete idrografica attiva;
- migliorare la connessione di queste aree con gli altri elementi della rete ecologica;
- il PI ed il Piano del Verde comunale danno indirizzi e prescrizioni sulle modalità di conservazione e gestione delle formazioni vegetali (alberi monumentali, filari alberati, parchi storici, ecc.) censite.

25. In questi ambiti gli interventi sono da realizzare mediante il progetto del verde redatto con le modalità di cui all'articolo 106 delle presenti NTO. Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente alle tipologie del verde indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; sono consentite altre tipologie che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

E) Formazioni vegetali strutturali

26. Il PI individua attraverso il Piano del Verde Comunale le formazioni vegetali, lineari od areali, che fungono da elementi strutturali della Rete ecologica comunale. Tali formazioni, di norma relazionate al reticolo idrografico principale o minore o alla viabilità poderal e pubblica, costituiscono invariante, ai sensi del PAT.

27. Il PI ed il Piano del Verde indicano le modalità di intervento, finalizzate alla conservazione ed al potenziamento delle siepi; nel caso di trasformazioni edilizie che non permettono in nessun caso la conservazione delle siepi. Il PI ed il Piano del Verde indicano le modalità di compensazione, tenuto conto della valenza della formazione e della sua estensione.

F) Assi di completamento della rete ecologica comunale

28. Il PI individua attraverso il Piano del Verde Comunale le linee di completamento della rete ecologica comunale, incentrate sul ripristino/formazione di nuove siepi o alberature ed il miglioramento delle risorgive inattive o poco funzionali.

29. Gli interventi lungo questi assi hanno carattere prioritario e possono essere computato quale standard a verde, se funzionale alla pubblica fruizione, oppure quale compensazione, nel caso di interventi edificatori o di trasformazione che comportano eliminazione di elementi della rete ecologica.

30. Il PI ed il Piano del Verde indicano le modalità di intervento, finalizzate alla ricostruzione di questi elementi.

G) Varchi

31. Per i varchi il PI, in attuazione del PAT e del PTCP, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- mantenimento della connettività del territorio
- potenziamento degli elementi vegetali (siepi, prato).

32. Il PI ed il Piano del Verde comunale danno indirizzi e prescrizioni sulle modalità di conservazione e gestione delle formazioni vegetali (siepi ripariali, siepi campestri, ecc.) censite.

33. In questi ambiti gli interventi sono da realizzare mediante il progetto del verde redatto con le modalità di cui all'articolo 106 delle presenti NTO. Il progetto del verde farà riferimento prioritariamente alle tipologie del verde indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; sono consentite altre tipologie che potranno essere realizzate sulla base della analisi dello stato di fatto e della specifica situazione del sito di intervento.

34. In ogni caso si dovrà garantire il mantenimento in questi ambiti degli spazi aperti, liberi da edifici e manufatti.

35. Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) l'apertura di cave e discariche;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra fissa;

- d) la modifica della morfologia originaria dei luoghi, ad eccezione degli interventi di ripristino ambientale.

36. Sono ammesse limitate modifiche ai perimetri delle aree libere individuate dal PI, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale, mediante specifico progetto di sistemazione, con le modalità previste dal PI e dal Pano del Verde comunale.

TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

ARTICOLO 89 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

1. Il PI individua e classifica il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con riferimento:
 - ai servizi pubblici o di uso pubblico;
 - alle infrastrutture per la mobilità;
 - alle infrastrutture a rete.

CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 90 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e precisamente:

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

2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI, ove si è provveduto a distinguere l'esistente da quello previsto. Nei grafici di PI risultano evidenziati, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione è orientativa e potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di opera pubblica in variante ai sensi della legislazione vigente; fatto salvo il rispetto degli standard regionali.

3. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto con convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e utilizzo dei servizi, pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento delle dotazioni previste per legge, o tramite approvazione di opera pubblica nelle forme e modalità previste dalla legge.

4. Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

5. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

ARTICOLO 91 – AREE PER L'ISTRUZIONE (IS)

1. Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura.
2. Valgono le seguenti norme:
 - If: 2,0 mc/mq;
 - per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
 - H: 10,00 ml;
 - Ds: 10,00 ml;
 - Dc: 10,00 ml.
3. Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e a parcheggio.
4. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.
5. Sono altresì ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti secondo quanto disposto nell'articolo 151 delle presenti N.T.O..

ARTICOLO 92 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (IC)

1. Queste aree sono destinate ad attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali, di servizio alle attrezzature, impianti tecnologici.
2. Valgono le norme del precedente articolo 91.
3. Le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq.
4. Sono altresì ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti secondo quanto disposto nell'articolo 151 delle presenti N.T.O..

5. L'ambito IC/11 è destinato alla realizzazione di nuove strutture per l'attività della Parrocchia del capoluogo.

6. Nell'ambito IC/21 di Carbonera è consentita la realizzazione di strutture edilizie con indice fondiario If = 3,00 mc/mq.

ARTICOLO 93 – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (VS)

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere, costituiti anche da boschi, ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n. 55 ed alle attrezzature sportive.

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.

3. Valgono per le costruzioni le seguenti norme:

- Ds: 10,00 ml;
- Dc: 10,00 ml.

L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità proprie delle attrezzature stesse. I relativi progetti sono approvati dal Consiglio Comunale e soggetti a specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.

Area VS/1 (ex zto Fc/16 Le Bandie)

4. Per la VS/1 è ammesso, nel rispetto delle altre norme delle vigenti NTO che la riguardano, l'edificazione per un volume massimo di mc 2.800, secondo le destinazioni consentite nel presente articolo e comunque ad esse strettamente funzionali e complementari. Valgono inoltre le seguenti norme:

- distanza dalle strade (Ds):
 - 10,00 ml dalle strade comunali o vicinali a pubblico transito;
 - dalla S.P. n. 102 Postumia Romana l'edificazione deve essere esterna al limite della fascia di rispetto stradale prevista in ml 40,00 dal vigente PI;
- ogni intervento in questa zona è subordinato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Archeologici;
- la richiesta di permesso a costruire deve inoltre essere accompagnata da un progetto paesaggistico che definisca e valorizzi l'elevata valenza ecologico-paesaggistica del luogo, la viabilità carrabile ed i parcheggi, la rete dei percorsi pedonali, la composizione delle essenze arboree ed arbustive ammesse, corredata dallo studio sui caratteri originari della flora del luogo.
- inoltre la scelta dei materiali per le pavimentazioni, gli arredi ed i manufatti deve essere consona al valore ambientale e naturalistico del luogo.

Aree IC/18 e VS/10 (ex zto fc 15/a e 15/b di Pezzan)

5. Si applicano le seguenti disposizioni:

1) La riqualificazione urbanistica ed edilizia nell'ambito di intervento unitario compreso nelle IC/18 e VS/10 dovrà essere attuata in conformità a quanto definito successivamente e agli articoli 90 e 93 delle NTO del vigente PI.

2) In quest' area sarà consentita l'esecuzione di opere anche da parte dei privati o di associazioni di cooperative.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate in ogni singola sottozona come di seguito descritte, a condizione che sia garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità pubbliche o di uso pubblico.

3) Si definiscono due aree specifiche:

- IC/18 - dedicata alle attrezzature sportive, ricreative e di interesse comune
- VS/10 - riservata al Parco urbano.

Sottozona IC/18 – Attrezzature sportive ricreative e di interesse comune

Quest'area è destinata ad impianti sportivi e ricreativi di tipo specialistico e con elevata frequenza di pubblico. Sono ammesse tutte le destinazioni a carattere sportivo e ricreativo quali palestre, piscine, sale fitness.

Possono essere comprese anche, oltre alle destinazioni commerciale e direzionale di supporto, aree da destinare a supporto delle destinazioni principali quali verde e parcheggio, nonché impianti e strutture di interesse generale quali la ristorazione ed il ricettivo, comunque esclusivamente a livello di strutture ricettive extra-alberghiere quali ostelli, convitti e foresterie a condizione che siano integrate all'interno delle strutture principali e non avulse da queste e nel rispetto delle normative specifiche statali e regionali che ne disciplinano l'attuazione.

Sono escluse in tutti i casi le strutture ricettive alberghiere, nonché le medie e grandi strutture commerciali di vendita.

Sono altresì consentite le destinazioni previste per le zone di interesse comune IC.

Per i fabbricati esistenti si interviene tramite intervento edilizio diretto. Sono ammessi inoltre interventi di ristrutturazione e restauro compatibilmente al loro grado di protezione.

E' ammesso il riordino dei volumi esistenti, anche staccati fra di loro, per essere accorpati in un unico volume.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, di ampliamento, nonché di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, obbediscono esclusivamente a parametri funzionali e saranno subordinati all'approvazione di un PUA di iniziativa privata finalizzato al corretto inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'opera.

Il rilascio del permesso di costruire dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli la specifica destinazione dell'intervento.

Ai fini della edificazione valgono le seguenti norme:

- C: 40%;
- H: 10,00 ml;
- Ds: 10,00 ml;
- Dc: 5,00 ml;
- Df: 10,00 ml.

Sottozona VS/10 – Parco urbano

L'area verrà destinata a parco urbano a servizio dell'intera area urbana e dei centri vicini.

Sono ammesse le destinazioni inerenti la valorizzazione del verde e per la sua usufruibilità.

Sono ammesse anche, nel rispetto del Piano di Area delle Fontane Bianche e dei valori ambientali, attività inerenti lo sport e lo svago a condizione che non alterino i caratteri ambientali del contesto e non generino incidenze significative sulle componenti della Rete Natura 2000.

L'attuazione del parco presuppone l'approvazione di un progetto paesaggistico di iniziativa privata che definisca:

- l'elevata valenza ecologico-paesaggistica
- i punti di accesso al Parco
- le caratteristiche funzionali e formali delle eventuali aree di ristoro
- la viabilità carrabile ed i parcheggi
- la rete dei percorsi pedonali
- la composizione delle essenze arboree ed arbustive ammesse, corredata dallo studio sui caratteri originari della flora nell'area

Non sono ammesse aree per impianti sportivi con elevata frequenza di pubblico

Sono ammesse, nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nell'art. 10 dell'allegato specifico alle Norme Tecniche di Attuazione della variante di adeguamento al PAFB, anche la realizzazione di aree attrezzate per il gioco, aree per il ristoro all'aperto, percorsi podistici attrezzati, aree a parcheggio inerbite a "prato inghiaiato" con totale assenza di elementi estranei per il consolidamento del suolo.

4) Per l'attuazione coordinata ed unitaria delle VS/10 e IC/18 costituisce parte integrante e contestuale delle presenti NTO il PIANO GUIDA di cui alla variante parziale al PRG relativa alla riconversione aree agricole in via Ospedale Provinciale approvata con D.G.R.V. n. 3458 del 07.11.2006, con funzione indicativa, costituito dai seguenti elaborati:

- planimetria -estratti catastali- estratto del PAFB – estratto PRG
- superfici catastali di proprietà
- ambiti d'intervento sottozone IC/18 e VS/10 (exFc15/a Fc15/b di PRG)
- planimetria stato di fatto
- piante prospetti stato di fatto
- piano guida
- relazione tecnico-illustrativa

ARTICOLO 94 – AREE PER PARCHEGGI (P)

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi.
2. L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PI, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.
3. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate ed alberate come previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
4. Si applicano inoltre le disposizioni relative al PAFB di cui all'allegato normativo specifico.

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ARTICOLO 95 - VIABILITA'

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in.
 - strade esistenti comunali, provinciali, regionale e statali;
 - strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
 - zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
 - percorsi ciclabili e /o pedonali.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica delle infrastrutture e degli impianti tecnologici sono soggetti a parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:
 - a) all'inserimento dell'opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
 - b) alla riduzione dell'effetto di barriera dell'opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale;
 - c) alle opere necessarie al consolidamento delle scarpate stradali;
 - d) al tipo di copertura e di ciglio stradale.
3. Per le strade esistenti, anche in assenza di specifiche indicazioni del PI, sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
4. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo saranno definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI.
5. Per quanto concerne le strade pubbliche, comunali o gravate di servitù d'uso pubblico, che costituiscono interesse comunale per la fruibilità pubblica cui sono destinate, gli interventi ammessi, da realizzarsi previo parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale, sono limitati ad allargamento della piattaforma fino ad un massimo di ml 8,50 per le strade carrabili e di ml 3,00 per le strade ciclopedonali, con rettifica dell'asse longitudinale nonché ad adeguamento dei raggi di curvatura, nel rispetto, ove possibile, del tracciato esistente.
6. Per tutti i progetti inerenti l'ampliamento e la modifica delle strade pubbliche non statali né provinciali, valgono comunque le seguenti limitazioni e prescrizioni:
 - a) il percorso deve essere corredato da impianto di barriera verde, realizzata con essenze locali, con funzione di barriera acustica e antinquinamento atmosferico; tale proposta progettuale, la cui fattibilità tecnica dovrà essere verificata in sede di PI, deve essere compresa nella progettazione e avere coincidenza di esecuzione con i lavori principali;
 - b) i tracciati devono salvaguardare con opere di mitigazione la continuità delle reti irrigue e dei percorsi di collegamento dei fondi;
 - c) i cantieri di lavoro e la viabilità per i mezzi operativi devono essere localizzati e individuati in accordo con L'Amministrazione Comunale; i progetti esecutivi relativi al ripristino ambientale delle opere eseguite per la realizzazione del cantiere, devono essere altresì concordati con L'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori.
7. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera stradale, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali

successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

8. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e in assenza della classificazione delle strade prevista dal nuovo codice della strada si applica comunque quanto disposto al D.M. 1404/68.

9. I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.

10. Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio.

11. Per le infrastrutture stradali è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

12. L'individuazione nel PI delle fasce di rispetto stradali e dei tracciati dei percorsi è vincolante, competendo ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione. Nel caso di realizzazione di nuovi tratti viari, il potenziamento e/o modifica di quelli esistenti, l'apposizione o la variazione dei rispetti stradali, comporta la variazione automatica dello strumento urbanistico comunale, senza costituire variante al PI.

13. Per quanto concerne il nastro autostradale si prevede la realizzazione di una cortina verde da entrambi i lati, allo scopo di mitigare l'impatto dell'opera.

14. Va individuata un'area adatta alla realizzazione di un parcheggio scambiatore ai bordi del confine ovest del Comune di Carbonera dove l'attuale trama della rete viaria è insufficiente ad accogliere il futuro flusso di traffico indotto da un attrattore così importante (nuova sede provinciale). Il parcheggio scambiatore dovrà essere in grado di soddisfare l'esigenza di rendere facilmente fruibile il servizio a scala territoriale attraverso un sistema di percorsi ciclo pedonali.

15. Tutte le opere attinenti alle infrastrutture per la mobilità oltre a quanto definito nel presente articolo dovranno rispettare le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 96 – PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.

2. Quest'ultimo sviluppa il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PAT, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale, con specifica attenzione agli ambiti di particolare interesse quali quelli collinari.

3. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere opportunamente segnalati e oggetto di periodica manutenzione da parte dei soggetti gestori e la pavimentazione deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.

4. All'interno del sistema dei percorsi ciclabili sarà possibile la realizzazione di spazi per il ristoro e la sosta, nonché di parcheggi e strutture di intercambio tra diversi livelli di mobilità.

5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991 e successive modificazioni, nonché a quanto definito nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 97 – SENTIERI NATURA E STRADE AGRARIE

1. Il PI prevede l'individuazione di tracciati all'interno delle aree a parco definibili "sentieri natura"; questi tracciati andranno attrezzati con idonea segnaletica di informazione e valorizzazione dei luoghi ;sarà inoltre possibile individuare le piazzole per il ristoro e la sosta, nonché le stazioni per i "percorsi vita".

2. Le strade agro-silvo-pastorali, i "sentieri natura" e le viabilità agrarie esistenti nelle matrici agricole, compresi quelli scomparsi o caduti in desuetudine, dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

3. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.

4. Salva diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale è vietata l'asfaltatura di queste strade.

5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche dei sentieri natura e delle strade agrarie andrà rispettato quanto definito nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

ARTICOLO 98 – RETI TECNOLOGICHE

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica degli impianti tecnologici (depuratori, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse) sono soggetti a parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:

- a) all'inserimento dell'opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
- b) alla riduzione dell'effetto di barriera dell'opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale.

Linee elettriche e telefoniche

2. Le linee elettriche e telefoniche di nuova costruzione o ricostruzione dovranno essere interrato e seguire il tracciato di strade e percorsi esistenti e realizzate possibilmente all'interno dello spazio destinato alle banchine stradali, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale, valutata di volta in volta considerando la natura dei luoghi, laddove non sia possibile interrare le linee devono essere adottate tipologie a basso impatto ambientale.

3. Le linee elettriche e telefoniche aeree esistenti, ove possibile, si dovranno sostituire con linee che richiedono ridotte fasce di rispetto o non ne necessitano.

4. Nel caso di smantellamento di tratti di elettrodotto esistente, devono essere rimosse tutte le strutture e deve essere ripristinato l'ambiente tenendo conto di quello presente nelle vicinanze e della previsioni di Piano.

Acquedotto e rete fognaria

5. La gestione delle opere del ciclo dell'acqua è demandata all'Organo competente al quale spetta, nell'ambito della programmazione dell' A.T.O. Veneto Orientale, la realizzazione delle opere di primaria importanza per la difesa ambientale quali:

- la rete della fognatura;
- il nuovo impianto di acquedotto.

TITOLO VI – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 99 – INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

1. Il PI individua e disciplina le attività produttive, anche poste in difformità di zona, da confermare, bloccare o trasferire.

2. Il PI, individua cinque categorie di insediamenti industriali, artigianali e commerciali esistenti alla data di adozione classificati e descritti nelle schede di analisi e di progetto allegate alle presenti NTO, definendo per ciascuna categoria un grado di incremento percentuale della superficie coperta legittima esistente; in relazione al grado di incremento è calcolato l'ampliamento attività, che non dovrà mai superare i 2000 mq.

3. Le categorie e i gradi di incremento sono i seguenti:

- categoria A - grado di incremento 20% (ventipercento)
- categoria B - grado di incremento 40% (quarantapercento)
- categoria C - grado di incremento 60% (sessantapercento)
- categoria D - grado di incremento 80% (ottantapercento)
- categoria E - grado di incremento 100% (centopercento).

4. La superficie sulla quale va applicata la percentuale è quella effettivamente adibita all'attività produttiva ed ai servizi relativi, con la sola esclusione di eventuali abitazioni. Per le attività produttive di cui alla legge regionale 05.03.1987, n. 11, l'ampliamento non potrà superare la superficie coperta massima indicata nella relativa scheda.

5. Gli ampliamenti di attività commerciali devono essere compatibili con le norme di settore.

6. Per le attività ricadenti nelle aree agricole si dovrà fare riferimento alle norme relative alle strutture agricolo-produttive, fatta eccezione per quanto determinato dalle rispettive schede di analisi e di progetto.

7. Oltre alle indicazioni che derivano dalle schede di progetto, si applicano le altezze, le distanze e i distacchi della zona nella quale ricade l'insediamento e tutte le altre disposizioni, per quanto applicabili, delle presenti NTO.

8. L'ampliamento deve essere strettamente aderente all'edificio esistente; esso deve inoltre essere interamente contenuto nella superficie fondiaria accertata alla data di adozione delle presenti NTO, in proprietà o in possesso della ditta titolare dell'attività.

9. I permessi di costruire relativi agli ampliamenti consentiti dal presente articolo sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune.

10. Gli edifici con attività classificabili come "da trasferire", coincidono con quelli individuati dal PAT come elementi incongrui o di degrado; per gli stessi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono altresì interessabili alla formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e dagli articoli 27 e 28 delle presenti NTO.

Per gli edifici di cui sopra, classificati nel PAT elementi di degrado, nel caso siano cessate e/o vengano a cessare le attività in corso, non è consentito il subentro di altre attività.

Per gli edifici classificati nel PAT opere incongrue, è comunque possibile da parte delle proprietà interessate avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di interventi di riqualificazione territoriale e ambientale riguardanti tali opere. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga condivisibili tali proposte, andrà sottoscritta tra le parti apposite

Convenzione contenente almeno: i tempi e i metodi di gestione, gli interventi edilizi da attuare ivi comprese eventuali demolizioni, le mitigazioni ambientali da mettere in atto, la dotazione di standard e viabilità, le attività da produttive consentite o dismessibili, nonché ogni altro aspetto e/o impegno ritenuto utile al perfezionamento della Convenzione. In ogni caso le destinazioni ammissibili dovranno essere quelle dell'artigianato di servizio di cui all'articolo 19 delle presenti NTO, mostre ed esposizioni, magazzini, depositi, nonché quelle eventualmente ritenute dall'Amministrazione Comunale compatibili con il contesto circostante ed i contenuti del PTCP, con esclusione di attività produttive. Nel caso di insediamenti posti in zona agricola sono possibili destinazioni a servizio dell'agricoltura (cantine, magazzini, ecc.). Per le parti legittime demolite è possibile prevedere l'utilizzo del credito edilizio.

11. Le attività produttive in difformità di zona non incluse nelle categorie di cui ai precedenti comma si intendono da bloccare. Per queste attività, purchè legittime, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione; sono ammessi gli interventi di adeguamento di manufatti ed impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

12. Per l'attività 63/E è consentito l'ampliamento per un massimo di mc 150 ai fini dell'adeguamento igienico sanitario e di sicurezza dell'ambiente di lavoro.

13. Per l'attività 65/C è consentita la diminuzione del verde privato in relazione all'intervento edilizio ammesso.

14. Per gli edifici produttivi nei quali è cessata l'attività non può esserne avviata una nuova.

15. Per l'attività 66 è consentito il recupero ai fini produttivi delle superfici lorde degli edifici esistenti legittimi posti nei mappali 29 e 505 del foglio 1, con obbligo del loro accorpamento nell'edificio produttivo principale. Gli interventi di accorpamento sono possibili previa demolizione delle superfici da accorpare. Vanno previsti interventi di mitigazione ambientale verso l'area agricola e recuperati gli standard urbanistici.

ARTICOLO 100 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (DPR 447/98)

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR n. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive" (articoli 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

2. Le varianti che comportino modificazioni al PI, vanno coordinate con le procedure previste dagli articoli 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98 e con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'articolo 14, comma 10 ed articolo 15 della legge regionale n. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

3. Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni,

dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

4. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

5. Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'articolo 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

6. Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

CAPO II - QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 101 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

1. Il PI individua le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale coincidenti con parti del territorio urbano o rurale, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono inserite e/o destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.

2. In queste parti del territorio sono consentiti interventi atti al potenziamento delle attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, con riferimento alle specificità dei contesti e delle situazioni territoriali.

3. Gli interventi edificatori ammissibili dovranno essere finalizzati a:

- riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
- a potenziare o realizzare assi viari qualora necessario;
- favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana;
- individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
- definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.

4. Gli interventi di cui ai precedenti comma sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse generale. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

ARTICOLO 102 – AMBITI SOGGETTI AD ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 L.R. 11/2004

1. Il PI individua gli ambiti interessati da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004; la numerazione riportata in simbologia riprende quella di PAT.

2. Per l'accordo di programma API tra il Comune e il Sig. Gino Granello e la ditta Veneto Building S.r.l. si recepisce il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra il Comune ed il Sig. Gino Granello e la ditta Veneto Building S.r.l., recepito in sede di adozione del PAT con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25 maggio 2008, approvato in conferenza di servizi in data 20 maggio 2009 ai sensi dell'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1877 del 23 giugno 2009.

3. Il PI individua inoltre ambiti che presentano caratteristiche tali da risultare strategici nell'ambito del potenziamento della qualità urbana o con specificità paesaggistiche, ambientali ed ecologiche, per i quali sono da prevedere:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;

- potenziamento o riorganizzazione della viabilità;
 - la ricchezza funzionale per elevare la qualità edilizia ed urbana;
 - mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
 - interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
4. Per questi ambiti gli interventi di riqualificazione e trasformazione sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
5. Nelle more della definizione degli accordi di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza mutamento delle destinazioni d'uso esistenti; per gli insediamenti produttivi sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.

ARTICOLO 103 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

1. Il PI incentiva la qualità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle diverse parti del territorio comunale, articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 9 marzo 2007, n. 4.
2. La quantificazione degli ampliamenti edificatori ammessi dal PI nel caso di interventi di edilizia sostenibile saranno graduati sulla base del sistema di valutazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n. 4/2007, delle DGRV n. 2063 /2009 e n. 2499/2009 e della L.R. n. 14/2009.
3. La quota incentivante dovrà riferirsi ai punteggi da 0 a 5 utilizzati dalla L.R. n.14 /2009 per definire il sistema di valutazione della sostenibilità energetico-ambientale di un edificio; la quantità premiale in volume o in superficie coperta (per fabbricati produttivi) sarà pari al 10% qualora venga dimostrato il raggiungimento del valore pari o superiore a 3 del suddetto punteggio.
4. La quota incentivante di cui al presente articolo non è sommabile a quelle dell'articolo 3 della L.R. n. 14/2009, con l'applicazione di quanto previsto dalla L.R. n. 4/2007, per la qualità ambientale ed energetica degli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.
5. La quota incentivante di cui ai comma precedenti non incide sul dimensionamento del PAT.

ARTICOLO 104 – PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal PI il Prontuario, anche recependo il Piano del Verde Comunale, fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:
 - valorizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
 - miglioramento del decoro e dell'arredo urbano degli abitati;
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nei centri storici;
 - uso di materiali e tecnologie;
 - tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato;

- disciplina, guida e coordinamento nella costruzione della Rete ecologica e del sistema del verde;
- mantenimento del verde esistente e la progettazione dei nuovi interventi.

ARTICOLO 105 – VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DEL PI

1. Il rapporto ambientale approvato a seguito della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio economica del PAT.

2. Al fine di dare efficacia al PAT, il PI individua strumenti idonei a verificare la sostenibilità ambientale e socio economica, per gli interventi di trasformazione del territorio da considerare significativi, tenuto conto della loro consistenza ed ubicazione, in termini di effetti potenziali generabili nel territorio comunale.

3. Sono da considerare significativi e quindi da sottoporre a verifica di sostenibilità ambientale le seguenti tipologie di intervento:

- a) PUA
- b) Ambiti soggetti a PU.
- c) Interventi edilizi diretti di consistenza superiore alle soglie indicate nelle norme specifiche
- d) altri progetti, richiesti dall'Amministrazione Comunale, valutate la localizzazione e la tipologia di intervento.

4. La verifica di sostenibilità ambientale è il documento che accompagna il progetto di opere/interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di significativa consistenza; è volto alla individuazione degli effetti generati dagli interventi, sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della V.A.S. e del rapporto ambientale del PAT.

5. La verifica di sostenibilità ambientale dovrà verificare il conseguimento degli obiettivi del PAT ed accertare gli effetti generati dal progetto, sulle seguenti componenti, individuate nel Piano di monitoraggio del PAT (art 68 delle NTA) come significative:

- a. qualità dell'aria,
- b. qualità delle acque sotterranee,
- c. qualità delle acque superficiali
- d. popolazione residente
- e. suolo agricolo,
- f. flora
- g. fauna
- h. paesaggio.

Tale valutazione dovrà definire gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione dei seguenti indicatori, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato, con riferimento all'ambito di progetto:

	Indicatore	Unità di misura	Stato di fatto	Stato di progetto
1	Sottrazione di suolo agricolo	Superficie mq.		
2	Superficie impermeabilizzata	Superficie mq.		
3	Abitanti insediabili	n. abitanti		
4	Superficie coperta attività produttive	Superficie mq.		
5	Tracciati ciclo - pedonali	Sviluppo ml.		
6	Consumo di acqua	Volume annuo mc.		

7	Abitanti serviti da fognatura pubblica	n. abitanti
8	Abitanti serviti da depuratore privato	n.abitanti
9	n. attività produttive servite da depuratore o fognatura pubblica	n. attività produttive allacciate
10	Permeabilità corridoi ecologici	Sviluppo (ml.) di sponda libero da manufatti e recinzioni (profondità m.4)
11	Elementi di interesse naturalistico della rete ecologica comunale (risorgive)	n. risorgive
12	Aree di interesse naturalistico della rete ecologica comunale (boschetti, siepi, filari, alberi isolati)	Superficie mq. delle formazioni presenti
13	Aree a verde pubblico	Superficie mq.
14	Aree a verde privato	Superficie mq.
15	Qualità del paesaggio	Rendering/simulazione da coni ottici significativi

Per ambito di progetto si intende l'area in cui ricadono gli interenti edilizi e di mitigazione/compensazione.

Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PAT. In sede di istruttoria, l'Amministrazione comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità del progetto/piano, mediante il perseguimento degli obiettivi di Piano, con riferimento agli indicatori contenuti nel Piano di monitoraggio del PAT.

ARTICOLO 106 – PIANO DEL VERDE COMUNALE

1. Il PI dà attuazione agli obiettivi di conservazione, tutela e miglioramento della rete ecologica comunale attraverso il Piano del Verde Comunale, che individua puntualmente gli elementi della rete ecologica comunale, con gli interventi idonei a potenziare la matrice ambientale del Comune di Carbonera.

2. Il Piano del Verde Comunale definisce per ciascun ambito degli spazi aperti e di quelli urbani obiettivi, indirizzi progettuali, prescrizioni e tipologie di intervento; tali indicazioni, recepite e contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale costituiscono parte integrante delle presenti NTO.

3. Il PI in conformità al PAT ed al PTCP persegue, mediante il Piano del Verde, il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella Rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

4. Il Piano del Verde Comunale definisce:

- a) gli elementi della rete ecologica comunale da tutelare;
- b) gli indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale, con particolare riguardo agli ambiti SIC/ZPS della Rete Natura 2000 presenti nel territorio comunale e nell'intorno;

- c) la progettazione degli spazi aperti e urbani sotto il profilo della sistemazione a verde, quale strumento necessario per conseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale del PAT e del Rapporto Ambientale della VAS;
- d) l'integrazione degli spazi a verde pubblico e privato nei tessuti urbani e nelle matrici del sistema ambientale;
- e) la connessione ed integrazione della rete ecologica con gli assi verdi per la mobilità lenta (pedonale e ciclabile);
- f) la connessione ed integrazione della rete ecologica con quella provinciale, definita dal PTCP.

5. Il Piano del Verde Comunale individua per ciascun ambito territoriale gli obiettivi e le priorità degli interventi di sistemazione e le tipologie di verde idonee al conseguimento di tali obiettivi.

Progettazione del verde

6. Il PAT ed il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale prevedono che gli interventi edilizi ed urbanistici devono di norma essere accompagnati da progetto di sistemazione a verde delle aree di pertinenza redatto da professionista con specifica competenza agronomica e forestale.

7. Nel caso di trasformazioni rilevanti (PU, SUA, nuove infrastrutture, opere pubbliche, progetti in aree a verde privato, in contesti di ville e parchi storici, ecc.; interventi edilizi diretti con modifiche sostanziali della pertinenza o con mitigazioni/compensazioni) il progetto di sistemazione a verde è costituito dai seguenti elaborati:

- a) rilievo dello stato di fatto (planimetria in scala 1:500 o inferiore);
- b) inquadramento territoriale e paesaggistico, con riferimento alle indicazioni, indirizzi e prescrizioni del PAT, del PI e del PTCP;
- c) tavole di progetto (planimetrie, sezioni tipo e prospetti), con indicazione degli interventi previsti (tipologie di verde da realizzare, interventi sulla vegetazione esistente), del sesto di impianto, dell'ingombro delle chiome a maturità e delle reti ed infrastrutture presenti;
- d) relazione tecnica, riportante: la descrizione dell'intorno e del sito di intervento, con riferimento alla Rete ecologica comunale; le condizioni fitosanitarie delle formazioni vegetali esistenti, le prescrizioni da seguire in fase di cantiere per la tutela dei soggetti esistenti, la scelta delle specie da impiegare per le nuove sistemazioni, in rapporto alle mitigazioni e/o compensazioni eventualmente necessarie;
- e) Piano quinquennale di manutenzione delle opere a verde e del verde esistente, riportante gli interventi necessari per garantire l'efficacia delle sistemazioni, in rapporto agli obiettivi di conservazione e potenziamento della rete ecologica.

Negli altri casi, oppure quando il Comune, pur essendo il progetto compreso nei casi delle trasformazioni rilevanti, non ravveda uno specifico interesse (modeste dimensioni, assenza di verde significativo, ecc.), la documentazione progettuale sarà limitata alla planimetria del verde esistente e di progetto ed alla relazione tecnica riportante la scelta delle specie impiegate e gli interventi sulla vegetazione esistente.

ARTICOLO 107 - AZIONI DI MONITORAGGIO

1. In sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'articolo 4 della L.R. n. 11/2004 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. La tabella riporta gli indicatori e i parametri considerati, nonché la tempistica di verifica degli indicatori:

SIGLA	INDICATORE	PARAMETRO	PERIODICITÀ
INDICATORI DI STATO			
S1	Concentrazione polveri sottili (PM ₁₀)	Superamenti annui delle soglie limite	Biennale
S2	Stazioni di telefonia mobile	N. di antenne nel territorio	Biennale
S3	Elettrodotti ad alta tensione	Sviluppo lineare elettrodotti	Biennale
S4	Stato chimico delle acque sotterranee	Indice SCAS	Biennale
S5	Superficie territoriale inclusa nelle aree vulnerabili da nitrati	Superficie	Biennale
S6	Stato ecologico dei corsi d'acqua	Indice SECA	Biennale
S7	Incidenza risorgive attive	N. di risorgive	Biennale
S8	Densità popolazione	Abitanti/kmq	Biennale
S9	Superficie agricola	Superficie	Biennale
S10	Incidenza aree protette	% di aree sottoposte a specifici regimi di protezione	Biennale
S11	Specie protette di avifauna vulnerabili	N. di specie	Quinquennale
INDICATORI DI PERFORMANCE			
P1	Superficie aree verdi fruibili	SAV	Triennale
	Popolazione servita dall'acquedotto	% sul totale	Triennale
P2	Popolazione servita da fognatura	% sul totale	Triennale
P3	Indice di utilizzo del suolo	Superficie urbanizzata/SAU	Triennale
P4	Biopermeabilità	Indice di Funzionalità Fluviale	Triennale
P5	Qualità del paesaggio rurale	Punteggio	Triennale
INDICATORI DI ATTUAZIONE DEL PIANO			
PAT1	Rete ecologica comunale	REC	Triennale
PAT2	Indice di mobilità lenta	IML	Triennale
PAT3	Trasformazione SAU	Superficie mq. 177.892	Triennale
PAT4	Rete fognaria	% popolazione servita	Quinquennale
PAT5	Acquedotto comunale	% popolazione servita	Quinquennale
PAT6	Coerenza spand. liqu. all. zootec int. con pozzi idrop.	Protezione falda	Triennale

3. L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
4. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune si avvale del proprio ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).
5. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contengono le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni. L'adozione di misure correttive e/o mitigazioni vanno adottate dal Consiglio Comunale su proposta della giunta Comunale.
6. I dati del monitoraggio, nonché l'eventuale adozione delle misure correttive e/o mitigazioni sono pubblici.

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

TITOLO VII – PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 108 – TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi per gli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio comunale in attuazione del PRC, sono definiti dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii: Attività edilizia libera, Permesso di Costruire (P. di C.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).
2. Essi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati; gli stessi sono inoltre presentati o rilasciati in osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
3. Hanno titolo a richiedere Permesso di Costruire (P. di C.) o presentare Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), comunicazione di inizio lavori, il proprietario e gli aventi titolo nei limiti dei propri diritti e fatti salvi comunque i diritti di terzi.

CAPO II – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ARTICOLO 109 – SPORTELLO UNICO EDILIZIO TELEMATICO

1. Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il Comune ha istituito lo Sportello Unico Edilizio Telematico (SUET), al quale viene attribuito il compito di curare i rapporti fra privato, e l'Amministrazione, nonché, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine a interventi edilizi che non riguardino attività produttive, oggetto di richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo.
2. Lo SUET costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche Amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le Amministrazioni competenti, anche mediante Conferenza di Servizi ai sensi della normativa vigente, gli atti di assenso, comunque denominati, delle Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUET; gli altri uffici comunali e le Amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzazioni, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente al SUET le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
4. Resta ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definite dalle legislazioni vigenti nazionale e regionale.

ARTICOLO 110 - CRITERI PER L'INVIO DELLE COMUNICAZIONI

1. Lo Sportello Unico Edilizio Telematico, accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e firmati digitalmente.
2. In applicazione dei criteri di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, tutte le comunicazioni relative ai procedimenti edilizio-urbanistici- paesaggistici potranno essere comunicate al richiedente solamente tramite apposito portale telematico a partire dal termine indicato dall'Amministrazione Comunale. Nel portale sono indicati gli elaborati obbligatori per ogni tipologia di intervento e di titolo abilitativo, che dovranno essere obbligatoriamente inseriti in estensione pdf, ovvero firmati digitalmente dal professionista incaricato. Il professionista incaricato dovrà inviare al momento dell'inserimento della nuova pratica la procura compilata e sottoscritta da parte del committente. Il modulo della procura è presente nel sito del Comune. L'amministrazione Comunale potrà regolamentare con delibera di Giunta Comunale le modalità e i termini di presentazione digitale delle pratiche edilizie.
3. In ogni caso, nell'ambito di tutti i procedimenti sopra descritti, per i quali è obbligatoria la nomina di un tecnico professionista abilitato, il richiedente potrà eleggere domicilio presso lo studio del tecnico incaricato mediante delega scritta da depositare unitamente alla istanza.
4. L'inoltro a mezzo posta elettronica certificata è efficace a ogni effetto di legge.

CAPO III – PROCEDIMENTI

ARTICOLO 111 – RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda di rilascio del Permesso di Costruire per le opere che necessitano da tale titolo abilitativo, in regola con la normativa del bollo, redatta sui modelli predisposti dal Comune e sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, deve essere indirizzata allo SUET comunale, con allegati gli elaborati di progetto compilati secondo le norme indicate nel portale telematico, e con ogni altra documentazione richiesta o ritenuta utile; gli elaborati devono essere identificati con numerazione progressiva. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica. Nel caso di nuovi interventi edificatori il progettista certifica la non appartenenza del lotto a piani urbanistici attuativi (P.U.A.) o interventi di completamento delle opere di urbanizzazione soggetti a convenzionamento o a atto unilaterale d'obbligo. Nel caso di interventi su edifici esistenti il progettista certifica la legittimità dello stato di fatto.

2. Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è definito all'articolo 20 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.,.

ARTICOLO 112 – DETERMINAZIONI SUL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il provvedimento finale sul rilascio del Permesso di Costruire, che lo SUET provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile del Servizio, entro i termini fissati all'articolo 20 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare del permesso ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro 120 giorni dalla data di notifica, pena la sua decadenza.

ARTICOLO 113 – VALIDITA' E DECADENZA DEI TITOLI ABILITATIVI, PROROGA DEI TERMINI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. L'efficacia temporale e la decadenza del Permesso di Costruire sono definiti all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; il P. di C. decade se entro un anno dalla data del rilascio del titolo, oppure entro i termini temporali consentiti dalla legislazione vigente, non sono stati eseguiti i lavori di organizzazione del cantiere ed effettivamente iniziati i lavori oggetto del permesso, che per le nuove costruzioni, agli effetti del presente articolo si configurano con la realizzazione delle opere di fondazione risultanti dal progetto approvato.

2. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, ma soltanto qualora i lavori non siano stati ancora iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

3. Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma il titolare del permesso di costruire può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi, ai sensi della legislazione vigente.
4. Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini maggiori per l'ultimazione dei lavori, nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

CAPO IV – CERTIFICAZIONI E PARERI

ARTICOLO 114 – VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
2. Nel caso di acquisto i soggetti che hanno acquisito la proprietà devono presentare il relativo titolo, unitamente ai propri dati anagrafici e di residenza, per la voltura e subentro quali responsabili per la regolare esecuzione dei lavori e di ogni onere ed obbligo derivanti dal permesso.
3. Ai subentranti rimangono confermati, oltre che gli oneri derivanti dal rispetto del permesso, delle leggi e dei regolamenti vigenti, i termini di validità e di decadenza dell'originario permesso.

ARTICOLO 115 – RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

1. Il soggetto privato interessato alla realizzazione di interventi edilizi e urbanistici nel territorio comunale, può presentare tramite SUET al Responsabile del Servizio, richiesta di parere preventivo sulla realizzazione degli stessi.
2. A tale fine fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, schizzi, plastici, rendering, relazioni e quant'altro ritenuto idoneo a inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Entro sessanta giorni dalla richiesta il Responsabile del Servizio esprime le valutazioni in merito, limitandosi ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento, precisando quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente Regolamento Edilizio come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo.
5. Il rilascio di parere preventivo è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'Amministrazione Comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

ARTICOLO 116 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della richiesta; solo qualora richiesto per usi specifici si alleggeranno le disposizioni normative degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati.
2. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con gli appositi moduli predisposti dal Comune. Il Responsabile del Servizio rilascia entro 30 giorni dalla richiesta il certificato di destinazione urbanistica.

3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente al momento del suo rilascio; esso non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può intraprendere nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPO V – ONERI

ARTICOLO 117 – ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA D.I.A E DELLA S.C.I.A.

1. Il Permesso di Costruire, la D.I.A. o la S.C.I.A. nei casi previsti dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali e secondo i parametri approvati dal Consiglio Comunale. Le relative somme, il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.
2. Sono di esclusiva competenza comunale gli eventuali oneri del PRC derivanti dall'applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui agli articoli 35, 36 e 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
3. Eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo e relative ad interventi edili realizzati da privati, previa approvazione e sottoscrizione di idonea convenzione, devono essere realizzati nei termini previsti dalla convenzione stessa.
4. Per le attività produttive sono dovute:
 - una quota di tutela ecologica, commisurata all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
 - una quota di tutela ambientale, commisurata all'incidenza delle opere di risistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano eventualmente alterate (o rischino di esserlo) dagli interventi produttivi in questione.
5. Il contributo afferente al Permesso di Costruire non è dovuto, o dovuto in parte, nei casi di cui all'articolo 17 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 118 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.
2. La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Essa è rateizzabile in non più di quattro rate semestrali, l'ultima della quale deve essere corrisposta entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, purché i titolari del permesso prestino al Comune opportune garanzie fideiussorie.
3. In caso di mancata utilizzazione del Permesso di Costruire, il contributo versato è utilizzato per altro permesso o restituito; non sono riconosciuti interessi o rivalutazioni monetarie.
4. In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione si applica quanto previsto all'articolo 42 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 119 – COSTO DI COSTRUZIONE

1. La quota relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, in base ad apposite tabelle adottate o variate con delibera del Consiglio Regionale.

2. Essa può corrisposta per il 50% per il rilascio del permesso di costruire e per il 50% in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 30 giorni dall'ultimazione delle opere.

ARTICOLO 120 – ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

1. Il titolare del Permesso di Costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto previsto all'articolo 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

2. Il Responsabile del Servizio, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal titolare del permesso ed espone in un dettagliato computo metrico estimativo prodotto dal titolare stesso e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare del Permesso di Costruire, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

ARTICOLO 121 – EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata pubblica, ivi compresi gli interventi di restauro, risanamento, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, il contributo afferente al Permesso di Costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del P. di C. si impegni a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

2. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo, con firma autenticata del titolare del permesso, predisposto secondo lo schema adottato dal Consiglio Comunale.

3. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sostitutivo vanno trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del titolare del permesso.

CAPO VI – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 122 – NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE

1. Si richiamano alcune prescrizioni fondamentali di buona costruzione:
 - a) sono generalmente da osservarsi le indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del Piano degli Interventi;
 - b) è vietato costruire edifici sul ciglio ed al piede dei dirupi, sui terreni di non buona consistenza o di eterogenea struttura, detritici o franosi;
 - c) le fondazioni devono raggiungere ed essere incassate su terreno perfettamente sodo e su piani orizzontali, ove non si abbia terreno compatto dovranno adottarsi sistemi speciali a garanzia di solido appoggio;
 - d) gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono avere pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico ed in ogni caso, inferiore all'angolo di attrito del terreno;
 - e) nelle demolizioni e in particolare nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone o cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamenti ai fabbricati vicini; devono inoltre essere usate attenzioni ad evitare la dispersione di polveri nelle opere di demolizione (teloni di contenimento, continua bagnatura dei manufatti, ecc.);
 - f) nelle costruzioni è sempre vietato l'uso di materiali igienicamente sospetti e nei reinterri l'uso di materiali inquinanti;
 - g) nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli tondeggianti se non convenientemente spaccati; in difetto di regolari piani di posa del pietrame deve adottarsi la muratura listata;
 - h) in tutti i fabbricati a più piani dovranno essere eseguiti ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali. I tetti saranno costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;
 - i) nelle strutture di cemento armato devono strettamente osservarsi le prescrizioni vigenti per l'accettazione degli agglomerati idraulici e le opere di conglomerato cementizio semplice ed armato.

ARTICOLO 123 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio di Attività, o dell'autorizzazione a lottizzare, qualora si tratti di nuove costruzioni e/o ampliamenti anche di recinzioni, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del Servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune può effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. Il verbale deve altresì essere firmato anche dal direttore e dall'assuntore dei lavori.
3. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni, nonché è tenuto a picchettare preventivamente l'opera oggetto del sopralluogo.

4. Prima dell'inizio dei lavori soggetti dalla legislazione vigente alla denuncia delle opere in cemento armato e acciaio, quest'ultima va presentata allo SUET comunale; se non necessaria una attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità di tale documentazione.
5. Qualora i lavori siano iniziati senza adempiere alle prescrizioni del presente articolo, oltre ad applicare le sanzioni previste a carico del titolare contravventore, il Responsabile di Servizio ha la facoltà di sospendere i lavori.

ARTICOLO 124 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.
2. Nei casi di immobili esistenti per inizio dei lavori si intende l'istante in cui gli stessi vengono in qualunque modo manomessi, al fine di predisporli agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.
3. Per gli interventi il cui titolo edilizio è rappresentato dalla D.I.A. l'inizio dei lavori si configura dopo 30 gg. dalla presentazione della D.I.A. o dal completamento delle integrazioni di eventualmente richieste nella fase istruttoria.
4. Per gli interventi il cui titolo edilizio è rappresentato dalla S.C.I.A. l'inizio dei lavori si configura dalla presentazione della S.C.I.A. stessa salvo indicazione diversa contenuta nella segnalazione.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione relativa all'esecuzione delle opere.
6. Entro sei giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire deve darne comunicazione al Responsabile del Servizio.
7. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono risultare, ove richiesti, dalla comunicazione di inizio dei lavori; in tal caso la comunicazione di inizio lavori deve contenere l'indicazione del domicilio e relativo codice fiscale. Qualsiasi variazione di tali operatori deve essere comunicata al Responsabile del Servizio entro dieci giorni dall'intervenuta variazione.
8. E' facoltà del Responsabile del Servizio far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza il contraddittorio della parte interessata.
9. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati, oltre a quanto prescritto dal Permesso di Costruire o dichiarato nella S.C.I.A./DIA presentata:
 - documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio nel contesto delle norme di legge e di Regolamento vigenti in materia se non già integrata fra gli atti del Permesso di Costruire
 - documentazione inerente la denuncia delle strutture in cemento armato. Qualora l'inizio dei lavori, non coincida con gli interventi strutturali ma ne sia propedeutico, la documentazione attestante il rispetto della normativa sulle opere strutturali sarà trasmessa successivamente, previa comunicazione scritta al protocollo generale, preventivamente all'esecuzione dei medesimi;
 - per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs n. 81/2008, l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'Azienda U.S.L. della notifica preliminare attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, se dovuti e nei casi previsti, del piano generale di sicurezza;

documentazione relativa all'impresa/e esecutrice/i dei lavori:

- dichiarazione di avvenuto assolvimento degli obblighi contributivi, con l'indicazione dell'ammontare corrisposto, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera p), del D.P.R. 380/2000 ess.mm.ii.;
- autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'allegato XVII del D.Lgs n. 81/2008;
- autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;
- dati per richiesta D.U.R.C. (compilazione quadro B del modulo unificato Sportello Unico Previdenziale).

10. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza di cui agli articoli 100, comma 1, e 101, comma 1, del d.lgs. 81/2008, l'organo preposto alla vigilanza ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento degli obblighi di cui alle citate disposizioni.

11. Una volta ultimata la realizzazione di opere che hanno comportato nuove costruzioni o modifiche degli esterni, dovrà essere prodotta documentazione fotografica dell'immobile nello stato finale, data e firmata dal direttore dei lavori. Quando, per inerzia del titolare del titolo abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione di ultimazione dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 29 del D.P.R. 380/2000 ess.mm.ii., relativamente al periodo di validità del titolo. Contestualmente alla fine dei lavori il direttore dei medesimi ne attesta la conformità rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione

ARTICOLO 125 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio ed ottenere la relativa autorizzazione di occupazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione all'occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata dal Comune.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

ARTICOLO 126 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, in ogni fase della costruzione ed anche dopo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, allo scopo di accertare eventuali variazioni abusive della destinazione d'uso.
2. Per tale vigilanza, il Responsabile del Servizio si avvale di agenti da lui delegati che denunceranno allo stesso le eventuali trasgressioni.
3. Nei casi in cui il Responsabile del Servizio accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite in assenza del necessario titolo abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività), ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dello stesso, si applica quanto previsto dagli articoli 27 e 28 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..

ARTICOLO 127 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di illegittimità, configuratesi particolarmente a seguito di errate dichiarazioni o rappresentazioni progettuali.
2. Il provvedimento di annullamento deve essere motivato.
3. A seguito dell'annullamento del permesso di costruire qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciato il permesso in sanatoria.
4. Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a Permesso di Costruire successivamente annullato, possono essere demolite.
5. Qualora a seguito dell'annullamento del permesso di costruire non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Responsabile del Servizio applica le sanzioni di legge.

ART. 128 - VERIFICA DI LEGITTIMITÀ DEI FABBRICATI

1. Al fine di consentire la verifica di legittimità dei fabbricati presenti sul territorio comunale vengono individuati i sotto indicati criteri; vengono considerate legittime le costruzioni che risultino essere state realizzate:
 - su tutto il territorio comunale, in assenza di provvedimento abilitativo edilizio, prima dell'entrata in vigore della legge 17.8.1942 n. 1150, o realizzate all'esterno dei centri abitati, in assenza di provvedimento abilitativo edilizio, nel periodo intercorrente dall'entrata in vigore della legge n. 1150/42 al 01.09.1967, data questa ultima di entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n. 765;
 - in forza di titoli abilitativi o di provvedimenti in sanatoria a seguito di condoni edilizi.
2. E' da ritenere valida, in assenza di atti ufficiali riscontrabili nell'archivio comunale, o di altra Amministrazione o di altre prove obiettive, la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/200 da persona a conoscenza personale dei fatti, che individui l'epoca di realizzazione dell'opera.

ARTICOLO 129 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI – TOLLERANZE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Per le opere eseguite in assenza del Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali dello stesso, si applica la procedura prevista dall'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Le variazioni essenziali sono quelle definite all'articolo 32 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

2. Nel caso in cui non si proceda alla demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

3. Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione; dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza massima di ml 5, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva e comunque nel rispetto di quanto previsto all'articolo 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

4. Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

5. In relazione alle diverse tipologie di assenza o difformità di interventi ed opere edilizie si applicano:

- per interventi e opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., eseguiti in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso, assoggettamento a quanto previsto all'articolo 33 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- per interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire assoggettamento a quanto previsto all'articolo 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- per interventi eseguiti in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività assoggettamento a quanto previsto all'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- per interventi edilizi di cui all'articolo 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività assoggettamento a quanto previsto all'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- per interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31 comma 3, 33 comma 1 e 34 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Per quanto non previsto nel presente articolo, si richiama il Capo II – Sanzioni – del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
- per interventi di attività edilizia libera realizzati in assenza di comunicazione dell'inizio dei lavori, assoggettamento a quanto previsto all'articolo 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

6. Nei casi di opere soggette a prescrizioni dimensionali è ammessa, fatti salvi i diritti di terzi, il rispetto dei parametri urbanistici e delle norme di legge, una tolleranza nella misurazione imputabile a fatti esecutivi. Ai sensi dell'art. 34 comma 2ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., tale tolleranza non costituisce violazione edilizia qualora contenuta entro il limite del due per cento delle misure indicate nei titoli autorizzativi e possono interessare: il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari. Sono esclusi da tale facoltà gli interventi su

immobili soggetti vincolo storico-artistico o paesaggistico eseguiti in difformità delle autorizzazioni rilasciate ai sensi del D. Lgs 42/2004.

ARTICOLO 130 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA

1. Le varianti in corso d’opera al Permesso di Costruire, D.I.A o SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;
- non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- nel caso in cui riguardino l’aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all’articolo 149 del Codice medesimo.

2. Ai fini dell’applicazione delle suddette condizioni non costituisce modifica agli standard urbanistici:

- la variazione planimetrica degli spazi a parcheggio privato di cui all’art.2 della legge 122/89;
- la variazione planimetrica della dotazione di verde privato e di aree permeabili;
- la diminuzione del numero delle unità immobiliari.

3. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l’obbligo del deposito dello stato finale dell’opera come effettivamente realizzata prima della dichiarazione di fine lavori.

4. Nei casi diversi dai precedenti commi le varianti in corso d’opera sono subordinate all’ottenimento di un nuovo titolo che deve essere richiesto con le modalità previste per tale tipo di provvedimento, non potendo pertanto eseguire i lavori oggetto di variante, fino al perfezionamento del relativo titolo.

CAPO VII – USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ARTICOLO 131 – COLLAUDO ED AGIBILITA'

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio con riferimento ai seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del Permesso di Costruire, S.C.I.A. o D.I.A., è tenuto a presentare allo SUET la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della documentazione richiesta dalla modulistica comunale, oppure la dichiarazione ai sensi dell'articolo 254, comma 5bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Qualora l'intervento non incida su quanto contenuto all'articolo 24, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., il Direttore dei Lavori è tenuto a presentare apposita dichiarazione, con la quale attesti che non è necessaria la presentazione di una nuova domanda di agibilità, in quanto non vengono modificati i requisiti dell'agibilità già acquisita.
4. Trascorsi trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta ai sensi dell'articolo 25, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
6. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di idoneità statica anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal terzo comma del presente articolo.
7. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche nei casi di cui all'articolo 4bis dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
8. Il rilascio del certificato di agibilità non sana in alcun modo eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche.
9. Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.
10. Il certificato di agibilità è atto amministrativo revocabile.

TITOLO VIII – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

CAPO I – COMPOSIZIONE E COMPETENZE

ARTICOLO 132 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia Integrata (CEI) è l'organo tecnico consultivo istituito dal Comune con il compito specifico di formulare il giudizio di compatibilità dei progetti nell'ambito dei procedimenti autorizzatori ai sensi degli articoli 146 e 148 del D.Lgs n.42/2004.
2. Previo esame da parte del Responsabile del Servizio e, quando richiesto, del Responsabile della Igiene Pubblica secondo l'ordinamento dell'USL competente, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere soggette alla tutela ambientale compresi gli elaborati di massima, è presentato alla Commissione Edilizia Integrata, la quale esprime il proprio parere circa la sussistenza della compatibilità tra il progetto e il valore del vincolo afferente la tutela che presiede al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Il progetto dovrà quindi possedere i relativi necessari requisiti sotto il profilo architettonico ed ambientale.
3. Resta inoltre fatta salva la facoltà di richiedere ugualmente il parere della Commissione Edilizia Integrata in tutti i casi in cui, in riferimento a particolari e salienti caratteristiche degli interventi, connotati da un rilevante impegno progettuale e/o di incidenza sul territorio, ne sia ravvisata l'opportunità da parte del Responsabile del Servizio.
4. Devono in tutti i casi essere rispettati i termini procedurali prescritti dal soprarichiamato D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e, comunque, dalle altre vigenti disposizioni regolamentari e legislative in materia.
5. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente articolo costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi in esso citati.

ARTICOLO 133 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia Integrata (CEI) è composta da due componenti di diritto, nonché da tre componenti eletti dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto:
 - Il Responsabile del Servizio tecnico comunale o suo delegato, che funge anche da Presidente;
 - altro tecnico comunale, anche con funzioni di segretario verbalizzante.
3. Sono componenti eletti dal Consiglio Comunale tre esperti in materie attinenti la tutela dei beni culturali e del paesaggio e la salvaguardia del territorio, nominati dal Consiglio Comunale al di fuori di esso, dei quali uno espressione della minoranza.
4. I componenti sono scelti tra esperti in tematiche relative alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali, e che interpretino nella forma più appropriata le scelte di intervento nel territorio anche sotto il profilo architettonico ed urbanistico. La qualifica di esperto avente i predetti requisiti deve essere dimostrata con adeguato curriculum.
5. I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha eletti e, comunque, esercitano le loro funzioni fino alla nomina di una nuova CEI.
6. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla normale scadenza dell'intera CEI.

7. Non può essere eletto a far parte della CEI chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della CEI.
8. Spetta ai membri elettivi della CEI un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni, la cui entità viene deliberata dal Consiglio Comunale.
9. I professionisti (progettisti e/o direttori dei lavori), nel periodo in cui siano chiamati a far parte della CEI, possono assumere nell'ambito del territorio comunale soltanto incarichi relativi ad opere od impianti pubblici.
10. Alle riunioni della Commissione Edilizia Integrata può intervenire senza diritto di voto il Sindaco o l'Assessore delegato.

ARTICOLO 134 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia Integrata (CEI) si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni volta che si rende necessario.
2. L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno tre giorni prima di ogni seduta.
3. Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno altri tre componenti.
4. Qualora uno dei componenti elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
5. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei componenti che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
6. I componenti eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
7. I pareri della CEI sono assunti con il voto favorevole di almeno tre componenti.
8. La CEI può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i Progettisti e/o i Direttori dei Lavori. Qualora ne ravvisi la necessità, essa può effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
9. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della CEI a fungere da relatore su particolari progetti; ha altresì facoltà di invitare in CEI esperti in particolari discipline.
10. Dei pareri espressi dalla CEI, il Segretario redige un verbale, che viene quindi sottoscritto dal medesimo e dal Presidente.
11. Sugli elaborati esaminati dalla CEI il Segretario appone la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del" senza esprimere il parere, che resta perciò riservato. La dicitura è firmata dal Segretario.
12. Quando la CEI è chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

TITOLO IX – NORME IGIENICO-SANITARIE

CAPO I – PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ARTICOLO 135 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire.
2. In particolare è vietato costruire su terreni che dalla perizia geologica siano classificati paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.
4. Nella realizzazione degli interrati dovranno essere adottate tecniche costruttive atte ad evitare l'emungimento libero dell'acqua di falda durante le opere di scavo. Quest'ultimo potrà essere eseguito previo confinamento con tecniche reversibili (ad esempio palancolate), ed esecuzione di tappo di fondo atto ad impedire la risalita dell'acqua all'interno dell'area di scavo.
5. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del sottosuolo e del suolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
6. Il piano d'imposta degli edifici, di accesso alle rampe per gli interrati, delle bocche di lupo e di quant'altro possa convogliare l'acqua all'interno del fabbricato, devono essere eseguiti in base al tipo di terreno e alla zona di rischio idraulico d'appartenenza secondo le prescrizioni contenute all'articolo 53 delle presenti NTO.
7. Nel caso non sia presente un sottostante piano scantinato, i locali abitabili posti al piano terra vanno impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 20 opportunamente aerato naturalmente o meccanicamente ai fini della prevenzione dai rischi derivabili dal gas radon. Per quanto concerne la tutela dal radon in alternativa al vespaio aerato possono essere approntati gli accorgimenti previsti nell'articolo F1 – Gas radon del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
8. Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un parametro interno, che consenta la formazione di una intercapedine, oppure con materiali e tecnologie equivalenti, che garantiscano l'integrale protezione dall'umidità.
9. Il Responsabile del Servizio può autorizzare una quota abitabile di calpestio, inferiore a quella stradale, in tutti quei casi in cui lo stato dei luoghi, le preesistenze edilizie e le caratteristiche altimetriche del terreno non permettano soluzioni diverse.

ARTICOLO 136 – FONDAZIONI E MURATURE

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le fondazioni in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con particolari modalità e materiali non soggetti a degrado.
3. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici, ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
4. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimento o realizzati faccia-vista; le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.
5. Vale comunque quanto contenuto agli artt. D.2 – Murature, D.3 – Intonaci e D.4 – Tinteggiature del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 137 – ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili, in sintonia a quanto indicato dal D.P.C.M. 05/12/1997 e ss.mm.ii. per quanto concerne i requisiti acustici passivi degli edifici.
2. Dovrà essere assicurato un idoneo isolamento per le strutture ed i tamponamento orizzontali e verticali tra unità immobiliari diverse in edifici con più alloggi.
3. Devono inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici all'interno dell'edificio.
4. Vanno comunque rispettate le prescrizioni di cui alla legge quadro 447/1995 e ss.mm.ii. in materia di emissioni rumorose, nonché quelle contenute nel Piano di Classificazione Acustica e del seguente Regolamento. Vale inoltre quanto contenuto agli artt. D.11 – Impianti e isolamenti termoacustici ed F.2 – Inquinamento acustico del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 138 – ISOLAMENTO TERMICO

1. Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla legge 10/1991 e ss.mm.ii. e dei relativi decreti di attuazione o delle norme vigenti in materia. Vale inoltre quanto contenuto all'art. D.11 – Impianti e isolamenti termoacustici del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 139 – IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal D.M. 37/2008 e dalla legge 10/1991 e ss.mm.ii. e dai relativi decreti di attuazione o dalle leggi vigenti in materia. Il progetto degli impianti da realizzare è depositato presso lo SUET prima dell'inizio dei lavori.

ARTICOLO 140 – IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno di acqua potabile, distribuita in modo proporzionale agli usi previsti, così da garantirne il regolare rifornimento. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme.
2. L'acqua per uso domestico ed irrigazione può essere prelevata da pozzi privati regolarmente denunciati al Genio Civile, compatibilmente con le leggi vigenti in materia; in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'Igiene competenti.
3. Va inoltre rispettato quanto contenuto all'art. F.5 – Tutela delle risorse idriche del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 141 – IMPIANTO ELETTRICO, MESSA A TERRA, PROTEZIONE DA SCARICHE ATMOSFERICHE

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui al D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e sotto la totale responsabilità del costruttore.
2. E' obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nei casi previsti dall'articolo 4, comma 1ter del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 142 – REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 17/2009 e al Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso, nonché a quanto contenuto all'art. F.4 – Inquinamento luminoso del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

CAPO II – FOGNATURE

ARTICOLO 143 – DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

1. Gli scarichi devono recapitare nella fognatura pubblica. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente.
2. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. Per gli scarichi si adottano le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque:

ARTICOLO 144 – ALLACCIAMENTI E RECAPITI

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura, sono concessi nell'osservanza delle norme contenute nel Regolamento di fognatura e depurazione dell'ente gestore tali servizi, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.
2. Per le utenze con recapiti diversi dalla fognatura pubblica si rinvia alle norme tecniche ed alla disciplina specifica emanata dalla Regione nonché a quanto previsto dal D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 145 – ELABORATI DI PROGETTO E PRESENTAZIONE

1. Gli elaborati di progetto dell'impianto di smaltimento fognario sono presentati al Comune contestualmente alla richiesta di permesso di costruire/SCIA/DIA al SUET. Gli elaborati sono sottoscritti da un tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale di competenza.
2. L'Amministrazione Comunale potrà regolamentare con delibera di Giunta Comunale le modalità ed i termini di presentazione digitale degli elaborati e dell'eventuale domanda di autorizzazione allo scarico.

ARTICOLO 146 – ALLACCIAMENTI

1. Il Comune, durante l'esecuzione dei lavori, ha facoltà di effettuare controlli sulla regolare esecuzione delle opere e sulla loro rispondenza agli elaborati di progetto approvati e ne ordina l'adeguamento in caso di difformità.
2. Eventuali variazioni agli elaborati approvati sono preventivamente autorizzate dal Comune su richiesta scritta.

3. L'utente è tenuto a dare comunicazione scritta al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere, chiedendo il rilascio dell'autorizzazione allo scarico contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità.

4. Lo scarico può essere attivato solo successivamente al rilascio dell'autorizzazione.

ARTICOLO 147 – VALIDITA' AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

1. L'autorizzazione allo scarico è revocata ai sensi della normativa vigente, qualora venga accertata l'inadempienza alle prescrizioni impartite

2. La titolarità decade di diritto nel caso di cessazione o di trasformazione dell'attività produttiva che determini modifiche qualitative o quantitative delle caratteristiche dello scarico.

3. In caso di revoca o decadenza della titolarità dell'autorizzazione a norma di quanto sopra, l'utente che intende ripristinare lo scarico deve richiedere una nuova autorizzazione.

ARTICOLO 148 – FOGNATURE RESIDENZIALI

1. Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo, va prevista in generale una canalizzazione dello stesso tipo di quelle comunali. Vanno previste canalizzazioni separate tra acque usate e meteoriche.

2. Nel caso non sia presente la rete fognaria comunale, il lottizzatore dovrà provvedere alla realizzazione della rete secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale e dell'ente gestore, impegnandosi per sé e per aventi causa, alla manutenzione ordinaria e straordinaria a proprie spese delle reti e relativi impianti di depurazione, fino alla realizzazione dell'accordo alla rete pubblica o al trasferimento gestionale all'ente gestore.

3. Di regola le fognature residenziali andranno allacciate alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia.

4. Nelle zone a intervento diretto e nelle zone rurali, in assenza di idonea rete comunale, non è ammesso l'allacciamento delle acque usate alla rete meteorica, se non previa adeguata depurazione.

5. Dimensioni, materiali e modalità costruttive degli impianti di depurazione, sono stabiliti dal Comune a seconda delle caratteristiche dei terreni e dell'ambiente urbano, in conformità alle norme vigenti.

TITOLO X – DISPOSIZIONI TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI

CAPO I – REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ARTICOLO 149 – REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare.
2. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali principali tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:
 - soggiorni, cucine o pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva, taverne;
 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
 - laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavori, cucine collettive;
 - parti di garage non destinate solo al posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
3. Sono considerati locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:
 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cucinette o camere di cottura, con una superficie massima di mq 6,00;
 - archivi in genere, magazzini, lavanderie, ripostigli e dispense;
 - guardaroba, dispense, cabine armadi;
 - ingressi, corridoi o disimpegni;
 - garage.
4. Sono considerati locali di servizio:
 - cantine e depositi interrati;
 - centrali termiche e salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, legnaie e ricoveri attrezzi giardino con superficie massima fino a mq 10.
5. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del Servizio.
6. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.
7. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona, e di mq 14 se per due persone.
8. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza soggiorno di almeno mq 18.
9. I locali seminterrati e gli scantinati non abitabili non possono mai essere adibiti ad uso abitazione anche se preesistente.

10 Essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio.

11 Per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, valgono le disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie e destinazioni.

12 Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare, oltre che alle presenti N.T.O. sui locali, alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, salvo deroghe specifiche in materia previste da disposizioni regionali.

ARTICOLO 150 – LOCALI ABITABILI

1. I locali di abitazione permanente e locali principali di cui al precedente articolo 149 comma 2 debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 con larghezza minima di ml 2,20;
- b) altezza interna utile non inferiore a ml 2,70, salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti N.T.O.;
- c) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

2. Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 3,00 riducibili a ml 2,70 per i piani primo e per gli edifici preesistenti.

3. Per i locali con altezza minima interna di ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

4. Per i locali accessori di cui al precedente articolo 149 comma 3, l'altezza interna utile non può essere inferiore a ml 2,40 salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti N.T.O..

5. Per i locali di servizio di cui al precedente articolo 149 comma 4 è consentita un'altezza interna utile non inferiore a ml 2,20.

6. Sono ammesse altezze inferiori a ml 2,70 ma non inferiori a ml 2,40 nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

7. L'altezza dei locali con travatura lignea a vista va considerata sotto tavolato, non tenendo conto delle travi, purchè l'interasse delle stesse non sia inferiore a cm 50.

8. Non concorrono alla formazione di requisiti di illuminazione e ventilazione, le porte di ingresso delle singole unità immobiliari.

ARTICOLO 151 – SOTTOTETTI O MANSARDE

1. I sottotetti se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche previste dalle presenti norme.

2. L'altezza media dei locali deve essere calcolata rispetto ad una altezza minima consentita di ml 1,80. Anche se non adibiti ad abitazione, i sottotetti devono essere direttamente aerati.

3. Per gli edifici esistenti alla data del 31.12.1998 ai sensi della legge regionale 12/1999 il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è ammesso in tutto il territorio comunale anche in deroga ai limiti di altezza e di densità edilizia previsti dal PI nelle diverse zone di appartenenza; oltre a quelli della suddetta legge regionale vanno inoltre rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza utile media dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml 2,40 per i locali abitabili e ml 2,20 per quelli accessori, con un minimo di ml 1,80. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto, la cui altezza superi metri 1,80;
- essere dotati di aerazione ed illuminazione diretta secondo i seguenti rapporti minimi:
 - locali abitabili: superficie aero-illuminante non inferiore a 1/10 della superficie di pavimento con altezza superiore a metri 1,80;
 - locali di servizio: superficie aero-illuminante non inferiore a 1/16 della superficie di pavimento con altezza superiore a metri 1,80.
- gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde di copertura;
- dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore due metri quadrati per ogni 10 metri cubi di volume recuperato.

4. Nel caso in cui l'intervento comporti aumento delle unità abitative, fermo restando il rispetto della minima quantità di cui al precedente comma, dovrà essere comunque garantita una dotazione minima di n. 2 posti macchina per ogni nuovo alloggio. Le predette quantità minime di parcheggi vanno riferite esclusivamente agli stalli delle autovetture, con esclusione degli altri spazi di manovra e/o distribuzione. Gli stalli devono essere adeguatamente dimensionati ed atti a fornire lo spazio sufficiente per la sosta e le manovre degli autoveicoli.

5. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento sarà consentito previo il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi determinata con stima dell'Ufficio Tecnico Comunale

6. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri formali e strutturali dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari o abbaini, esclusivamente per rispondere alle esigenze della normativa vigente in materia di requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali. Le aperture aero-illuminanti eventualmente previste nella copertura sono ammesse esclusivamente del tipo "velux, in falda" con esclusione di qualsiasi altro manufatto principale od accessorio che alteri la conformazione della copertura.

7. Il recupero dei sottotetti deve contemplare anche idonee opere di isolamento termico ai fini del contenimento energetico dell'intero fabbricato.

8. Sono fatte salve tutte le previsioni puntuali previste dal P.R.C. per gli edifici soggetti a tutela. Le prescrizioni e limitazioni contenute nelle schede di individuazione dei fabbricati di pregio (revisione delle schede B) di cui alla variante al P.R.G. adottata dal consiglio comunale in data 17.11.2000 costituiscono norme integranti ai fini dell'applicazione del presente articolo. Per gli edifici oggetto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, gli interventi di recupero saranno ammessi compatibilmente a quanto stabilito dagli Enti di tutela dei rispettivi vincoli. Per i fabbricati tutelati ai sensi dell'art. 146 del predetto D. Lgs. 42/2004 il rilascio del Permesso di Costruire circa recupero da attuare secondo le disposizioni del presente articolo, dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

9. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e soggetti a corresponsione del contributo di costruzione.

ARTICOLO 152 – CUCINE

1. Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dal precedente articolo 150, devono avere una superficie minime non inferiore a mq 9,00 e comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati

sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

2. Sono ammessi angoli cottura o cucinette di superficie non inferiore a mq 4,00, adibiti esclusivamente alla confezione dei cibi e lavatura delle stoviglie, purché ampiamente comunicanti con il locale soggiorno oppure provvisti di diretta illuminazione ed areazione con finestre di almeno mq 0,80 verso l'esterno.

3. La superficie degli angoli cottura o cucinette deve considerarsi aggiuntiva della superficie minima richiesta per il locale soggiorno.

ARTICOLO 153 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: wc, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a mq 5,00, con larghezza minima di ml 1,50;
- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80.

2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2,00.

3. I locali per i servizi igienici devono avere accessi da corridoi, disimpegno o antibagno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone, salvo nel caso di secondo bagno per il quale è consentita la comunicazione diretta con la camera da letto.

4. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati.

5. E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto. Per i bagni oltre al primo, in conformità all'art. 18 della legge 27.05.1975, n.166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) siano dotati di dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile (rubinetterie con regolazione di flusso, docce frangi-getto, cassette di scarico a comando diversificato, ecc.) di cui all'articolo F.5 – Tutela delle risorse idriche del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

6. Ogni unità destinata alla attività produttive o terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, secondo le disposizioni della normativa vigente.

ARTICOLO 154– SCALE ED ASCENSORI, RAMPE, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Tutte le scale principali dei fabbricati, che servono più di un alloggio, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml 1,05 nel caso di restauri e ristrutturazioni che non comportino il riposizionamento del corpo scale, nel qual caso devono avere larghezza non inferiore a ml 1,20.

2. Le scale di cui al comma 1 devono essere areate ed illuminate attraverso i fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale con un minimo di mq 1,00 per piano; gli eventuali infissi devono essere comodamente ed

agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

3. Per le scale interne agli alloggi è ammessa la larghezza minima di ml 1,00, riducibile a ml 0,85 in caso di ristrutturazioni.

4. Le scale comuni e quelle interne alle unità immobiliari devono avere le caratteristiche richieste dalla D.G.R.V. 1428/2011.

5. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

6. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scale.

7. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala solo gli ingressi degli alloggi a condizione che sia assicurato un idoneo ricambio d'aria che eviti ristagni di odori e garantite idonee condizioni igieniche.

8. Nelle nuove costruzioni i gradini debbono rispettare i rapporti dimensionali previsti dalla normativa vigente. Negli edifici residenziali le scale ad uso comune e tutte quelle presenti negli edifici privati aperti al pubblico devono avere gradini dotati di marca gradino antiscivolo a contrasto cromatico leggibile su ciascuna pedata che le compone; la segnalazione a contrasto cromatico vale anche per dislivelli formati da un solo gradino ed in generale per qualsiasi dislivello.

9. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,30.

10. Deve essere previsto l'impianto di ascensore in tutti gli edifici con le caratteristiche previste dalla normativa vigente in materia. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, in particolare quella relativa al superamento delle barriere architettoniche .

11. Nel caso in cui l'ascensore sia contiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 137.

12. Nelle nuove costruzioni tutte le rampe per il collegamento di livelli posti a quote differenti, sia di uso comune che quelle interne alle unità abitative, dovranno avere una pendenza massima del 5% con piani di stazionamento profondi almeno cm 150 posti ad una distanza massima di ml 10,00 di sviluppo lineare della rampa che li precede. Tali pianerottoli dovranno essere presenti anche all'inizio e alla fine della rampa con profondità minima pari a cm 150, aumentati della larghezza dell'eventuale battente di porta che vi si apra, ovvero disponendo un opportuno pianerottolo avente profondità cm 150 e larghezza cm 180, con spazio libero di cm 80 a lato dell'eventuale battente di porta che vi si apre. Negli interventi di ristrutturazione tutte le rampe potranno avere pendenza massima dell'8%, ferme restando le altre prescrizioni costruttive.

13. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 0,50 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

14. In conformità all'art. 19 della legge 27.05.1975, n.166, è consentita negli edifici esistenti, la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

15. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente vale quanto contenuto all'articolo D6 – Scale del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 155 – CORRIDOI E DISIMPEGNI

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
2. L'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in ml 1,00.
3. Per i locali di uso collettivo tale larghezza minima è portata a ml 1,20.

ARTICOLO 156 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Oltre alle provvidenze, di cui all'articolo 156, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
3. Si applicano le disposizioni della legge 13/1989 e ss.mm.ii., del D.M. 236/1989 e del D.P.R. 503/1996, nonché quanto contenuto nella L.R. 16/2007 e nella D.G.R.V. 1428/2011.

ARTICOLO 157 – VENTILAZIONE ED AERAZIONE

1. Oltre alle norme generali si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono:
 - a) la superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile;
 - b) i ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivi;
 - c) in ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente o totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorchè minima, fatta salva la predisposizione di specifici dispositivi atti a garantire il costante e continuo ricambio d'aria;
 - d) i locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 13 del 01.07.1997;
 - e) nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente;
 - f) nei corridoi e disimpegni interni agli alloggi, con lunghezza superiore a ml 10,00 o superficie maggiore a mq 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante finestratura apribile di idonea dimensione, oppure la ventilazione forzata per il necessario ricambio d'aria; negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

TITOLO XI – DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE COSTRUITO

CAPO I – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ARTICOLO 158– ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
 - b) oltre i ml 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,20; in casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.
2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
4. Tutte le aperture di porte (negozi, botteghe, ecc.) prospicienti sugli spazi pubblici, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, eccetto ove ciò sia richiesto da motivi di sicurezza.

ARTICOLO 159 – ILLUMINAZIONE LOCALI SOTTERRANEI

1. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Preferibilmente esse debbono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati e nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese (inferriate con griglia retrostante a maglie fitte).

ARTICOLO 160 – COPERTURE, COMIGNOLI, ANTENNE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante impatto formale e figurativo; frattanto esse devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'edificio e del contesto circostante.

Negli edifici di nuova costruzione di rilevante impegno architettonico possono essere ammesse coperture a falde sfalsate o di pendenza rilevante. Non sono ammesse coperture con finitura in manto/guaina impermeabilizzante.

2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici; vale in tal senso quanto previsto all'art. D.11 – Impianti ed isolamenti termoacustici - del “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

3. Gli abbaini, ove ammessi, visibili dagli spazi pubblici devono avere aspetto decoroso e convenientemente accordato con i prospetti sottostanti.

ARTICOLO 161 – RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

1. Per le recinzioni delle aree private vale quanto previsto all'art. D.12 – Recinzioni - del “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

ARTICOLO 162 – ALBERATURE

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

2. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, nonché di quanto contenuto nella Sottosezione E – Progettazione del verde – del “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

3. E' facoltà del Responsabile del Servizio imporre la piantumazione di essenze arboree a schermature di costruzioni o elementi che possono creare turbativa all'ambiente.

ARTICOLO 163 – SCALE ESTERNE

1. Sono ammesse le scale esterne soltanto negli edifici esistenti e per motivi di comprovata necessità e soltanto fino al raggiungimento del primo piano. Laddove ammesse dovranno in ogni caso relazionarsi con le caratteristiche dell'edificio.

2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

ARTICOLO 164 – MARCIAPIEDI

1. Per le zone storiche, consolidate e di riqualificazione, il Responsabile del Servizio può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area prospettante la singola proprietà, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, nel rispetto di quanto contenuto all'art. A2 – Marciapiedi – del “Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale”.

2. Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

3. Nelle zone soggette a PUA i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.

4. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.
5. Le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune.

ARTICOLO 165 – ACCESSI CARRAI E RAMPE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal Codice della Strada e dalle vigenti normative in materia.
2. Per la realizzazione di nuovi accessi carrai va richiesta autorizzazione/nulla-osta all'ente proprietario della strada. I cancelli con apertura e chiusura telecomandate devono essere dotati di segnalazione luminosa e di sistema di sicurezza a fotocellula secondo la specifica normativa. Eventuali deroghe a quanto suindicato sono possibili previo parere favorevole del Comando di Polizia Locale.
3. 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; ogni accesso va adeguatamente illuminato e garantire un idoneo deflusso delle acque.
4. Le rampe di uscita da autorimesse interrato o seminterrato andranno realizzate con materiale antisdrucciolevole ed avere pendenza massima del 18%. Le rampe dovranno terminare almeno a ml 4,00 dal punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico. Eventuali deroghe a quanto suindicato sono possibili previo parere favorevole del Comando di Polizia Locale.
5. Le rampe non potranno avere larghezza inferiore a ml 3,00.
6. Le rampe dovranno essere munite di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed adeguatamente illuminate.

ARTICOLO 166 – PORTICI

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
3. Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei portici sono a carico del proprietario, escluse quelle relative alla pavimentazione, che sono a carico del Comune.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,70.
7. Dimensioni diverse possono essere prescritte di volta in volta in relazione all'ampiezza della via prospiciente.

ARTICOLO 166 bis – ISOLE ECOLOGICHE

1. In sede di progettazione esecutiva delle nuove costruzioni vanno individuati appositi spazi (isole ecologiche) ove ubicare i contenitori per l'esposizione in attesa della raccolta del rifiuto, affinché non siano di intralcio alla viabilità.

2. Per le utenze domestiche nella realizzazione delle isole ecologiche si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- consentire un facile accesso da aree pubbliche, o private ad uso pubblico, da parte dei mezzi di raccolta anche di grande dimensione, per garantire un'agevole esecuzione del servizio da parte degli operatori;

- non presentare pavimentazioni cedevoli e/o irregolari, cordoli, scalini o qualsiasi impedimento alla movimentazione dei contenitori o al transito dei mezzi;

- dovrà essere garantita una superficie, al netto di eventuali siepi di mascheramento, muri di contenimento, ecc., almeno pari ad un modulo di cm 100 x cm 60 per ogni unità abitativa, con profondità minima non inferiore a cm 150; tali dimensioni possono essere oggetto di modifica sulla base delle caratteristiche dei siti ove realizzare le isole ecologiche, previo assenso comunale e dell'ente gestore la raccolta del rifiuto;

- nel caso di mascheramento finalizzato ad un armonioso inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale, questo deve essere realizzato solo su tre lati;

- qualora previsto un cancello per evitare conferimenti da parte di soggetti estranei, questo deve essere scorrevole, non chiuso con chiavi e con apertura di almeno cm 150, fatte salve misure diverse concordate con l'ente gestore la raccolta del rifiuto.

3. Per le utenze non domestiche eventuali deroghe alle suddette indicazioni dovranno essere concordate ed assentite dagli uffici comunali e dall'ente gestore la raccolta del rifiuto.

CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ARTICOLO 167 – INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie, delle piazze e simili;
- b) segnaletica stradale, turistica e simili;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della normativa vigente.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ARTICOLO 168 – NUMERI CIVICI

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO XII – STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 169 – PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Responsabile del Servizio può chiedere ai soggetti di cui al comma 1 di produrre una perizia giurata sulla staticità degli immobili e sugli eventuali provvedimenti da adottare per la messa in sicurezza dei manufatti.
3. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui ai commi precedenti e previo eventuale sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati il provvedimento da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

CAPO II – PREVENZIONE DAI PERICOLI

ARTICOLO 170 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. I locali destinati alla lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. Negli interventi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire, di D.I.A., S.C.I.A. o che comunque prevedano l'installazione impianti anche in assenza di opere edili, sono tenuti al rispetto della normativa di disciplina della prevenzione incendi secondo quanto contenuto ai successivi articoli e dalla legislazione vigente in materia..

ARTICOLO 171 – OPERE SOGGETTE A PARERE PREVENTIVO, CONTROLLO E AL COLLAUDO DI PREVENZIONE INCENDI

1. Sono soggetti alle norme di prevenzione incendi i progetti che riguardano le attività riportate nell'allegato I del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 -*quater*, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.
2. Prima del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere emesso il Certificato di Prevenzione Incendi dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette ai sensi dell'allegato I del D.P.R. 151/2011 o in sostituzione dichiarazione rilasciata dal Direttore dei Lavori.

PARTE III – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO XIII – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 172 – ENTRATA IN VIGORE DEL PI

1. A partire dalla data di adozione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 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.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
4. Il presente PI comprensivo delle norme regolamentari sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio approvato in 6 marzo 1992; le suddette norme non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della loro entrata in vigore, nonché alle eventuali proroghe e varianti non essenziali che rimangono soggette alla previgente disciplina.

ARTICOLO 173 – DEROGHE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
 - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste DPR 8 giugno 2001, n.327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e della legge regionale 7 novembre 2003, n.27 – disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
2. Sono consentite deroghe alle norme igienico-sanitarie ed edilizie per il recupero di edifici esistenti, per i quali a seguito di motivate esigenze non sia possibile il loro adeguamento alle suddette norme, purché siano garantiti i requisiti di un sicuro utilizzo degli immobili; tali deroghe sono comunque ammesse previo parere della competente USL.

3. Sono ammessi Permessi di Costruire in deroga ai sensi di quanto previsto all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 174 – NORME SPECIFICHE PER IL PI

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.

2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche:

- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- limitate variazioni al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla L.R. 27/2003.