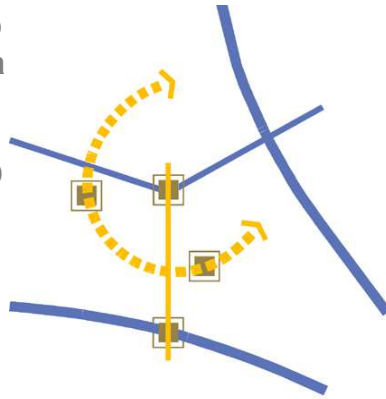


Regione del Veneto
Provincia di Padova

Comune di

Piove di Sacco



P.I.

Piano degli Interventi
dei comuni del
PATI «Tra Brenta e Bacchiglione»

Norme Tecniche Operative



Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto
Arch. Valter Granzotto

PROIECO


Approvate a seguito delle seguenti varianti:

- Variante n. 3 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 20 aprile 2009 pubblicata sul bur n. 44 del 29 maggio 2009 e divenuta esecutiva in data 13 giugno 2009;

- Variante n. 8 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29 luglio 2011 pubblicata all'Albo Pretorio in data 24 agosto 2011 e divenuta esecutiva in data 8 settembre 2011;

- Variante n. 14 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28 settembre 2012 pubblicata all'Albo Pretorio in data 12 novembre 2012 e divenuta esecutiva in data 27 novembre 2012;

- Variante n. 16 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 31 ottobre 2014 pubblicata all'Albo Pretorio in data 18 novembre 2014 e divenuta esecutiva in data 3 dicembre 2014;

- Variante n. 18 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22 dicembre 2015 pubblicata all'Albo Pretorio in data 29 dicembre 2015 e divenuta esecutiva in data 13 gennaio 2016;

- Variante n. 19 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2017 pubblicata all'Albo Pretorio in data 8 febbraio 2017 e divenuta esecutiva in data 23 febbraio 2017;

- Variante n. 23 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 6 aprile 2018 pubblicata all'Albo Pretorio in data 18 aprile 2018 e divenuta esecutiva in data 3 maggio 2018;

Variante n. 32 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29 giugno 2021 pubblicata all'Albo Pretorio in data 6 luglio 2021 e divenuta esecutiva in data 21 luglio 2021

Variante n. 35 al Piano degli Interventi avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21 luglio 2023 pubblicata all'Albo Pretorio in data .3 agosto 2023 e divenuta esecutiva in data 18 agosto 2023

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....6

Art. 1 - Funzione e modalità di attuazione del PI.....6

Art. 1 bis - Destinazioni d'uso, zone residenziali di tipo A, B, C.....6

Art. 1 ter - Criteri particolari per l'insediamento delle attività commerciali.....8

Art. 1 quater – Comparto.....8

Art. 1 quinquies – Progetti Norma.....9

Art.1 sexies – Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....10

CAPO II - LA ZONA A - CENTRO STORICO.....11

Art. 2 - Disposizioni generali.....11

Art. 3 - Edifici di particolare pregio storico ambientale.....12

Art. 4 - Classificazione edifici e interventi ammessi.....14

Art. 5 - Edifici a conservazione volumetrica - cat. b.....22

Art. 6 - Edifici di nuova costruzione - cat. c.....23

Art. 7 - Edifici con vincolo di demolizione - cat. d.....23

Art. 8 - Repertorio progetti edifici - cat. a, b, c.....24

Art. 9 - Aree pedonali.....24

Art. 10 - Aree a parco o a giardino.....24

Art. 11 - Aree a parcheggio.....24

Art. 12 - Spazi scoperti di pertinenza dell'edificato.....25

Art. 13 - Passaggi pedonali coperti.....25

Art. 14 - Passaggi carrai coperti.....25

Art. 15 - Rampe carraie.....26

Art. 16 - Limite di inviluppo.....26

Art. 17 - Obbligo di allineamento.....26

Art. 17 bis – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi.....26

<u>Art. 18 - Fronti commerciali.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 19 - Percorsi pedonali.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 20 - Filari di alberi.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 21 - Area Intervento Unitario. Costituzione.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 22 - Area Intervento Unitario. Procedura.....</u>	<u>28</u>
<u>Art. 23 - Area Intervento Unitario. Repertorio.....</u>	<u>28</u>
<u>CAPO III - LE ZONE DI COMPLETAMENTO "B" E "C1".....</u>	<u>30</u>
<u>Art. 24 - Disposizioni generali.....</u>	<u>30</u>
<u>Art. 25 - Repertorio zone B e C1.....</u>	<u>31</u>
<u>CAPO IV - LE ZONE DI ESPANSIONE C2.....</u>	<u>34</u>
<u>Art. 26 - Le zone C2.....</u>	<u>34</u>
<u>CAPO V - LE ZONE PRODUTTIVE.....</u>	<u>36</u>
<u>Art. 27 - Aree produttive (artigianali, industriali, commerciali) di completamento (D1).....</u>	<u>36</u>
<u>Art.27 bis - Attività produttiva da confermare.....</u>	<u>37</u>
<u>Art.27 ter - Aree per attività produttive confermate e codificate.....</u>	<u>37</u>
<u>Art.28 - Aree commerciali/direzionali di espansione (D2).....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 29 - Area produttiva di edificazione consolidata e nuova edificazione (D3).....</u>	<u>38</u>
<u>Art.30 - Area produttiva area di espansione (D4).....</u>	<u>39</u>
<u>Art. 30 bis – Disciplina del commercio al dettaglio su area privata.....</u>	<u>39</u>
<u>CAPO VI - LE ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>41</u>
<u>Art. 31 - Disciplina generale delle zone agricole.....</u>	<u>41</u>
<u>Art. 31bis - Ambiti di Edificazione Diffusa.....</u>	<u>49</u>
<u>Art. 32 - Percorsi ciclo-pedonali.....</u>	<u>50</u>
<u>Art. 32 bis – Individuazione capifosso privati.....</u>	<u>50</u>

Art. 32 ter – Recepimento Piano delle Acque.....	50
CAPO VII - LE ZONE F.....	52
Art. 33 - Le zone F.....	52
CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI.....	55
Art. 34 - Perequazione urbanistica.....	55
Art. 34 bis - Credito edilizio.....	56
Art. 34 ter - Ambiti territoriali di importanza ambientale.....	61
Art. 34 quater - Aree preferenziali di forestazione.....	62
Art. 34 quinquies Disciplina per gli interventi nelle aree ex Peep.....	62
Art. 35 - Disciplina delle zone di rispetto.....	63
Art. 35 bis – Impianti per la distribuzione di carburante.....	65
Art. 35 ter – Impianti radio base per telecomunicazioni.....	65
Art. 35 quinquies – Norme esecutive per la realizzazione di opere a verde nelle lottizzazioni.....	67
Art. 36 - Piani attuativi in atto.....	71
Art. 37 - Viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto.....	72
Art. 38 - Verde privato di rispetto.....	72
Art. 39 - Vincolo ambientale paesaggistico.....	73
Art. 39 bis Sito archeologico	73
Art. 40 - Zona umida.....	74
Art. 41 - Poteri di deroga.....	74
Art. 42 - Norma finale.....	74
DIZIONARIO DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE.....	75

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Funzione e modalità di attuazione del PI

1. Il Piano degli Interventi (PI) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale e si realizza o per mezzo degli strumenti attuativi indicati all'art.19 della Legge Regionale 11/2004, o per "interventi edilizi singoli".
2. Il territorio Comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso nelle zone indicate ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 11/2004 così come integrata e/o modificata.
3. La realizzazione delle previsioni del PI deve rispettare le disposizioni sia sostanziali che procedurali contenute nelle leggi di materia (segnatamente nella Legge Regionale 11/2004 così come integrata e/o modificata, e, per quanto in essa regolato nella Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni), oltre alle prescrizioni contenute nel presente PI e nel R.C.E.
4. All'interno delle Z.T.O. sono individuate singole Aree di Intervento Unitario (A.I.U.); all'interno delle A.I.U. vengono identificati i singoli lotti edificatori, entro i quali la realizzazione del PI deve aver luogo attraverso una progettazione unitaria e con una sola istanza di concessione.
5. Con la concessione edilizia, il Responsabile del Provvedimento può dettare particolari motivate prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici o di aree, anche non soggetti ai vincoli di cui alle leggi 01.06.1939 n. 1089, 29.06.1939 n. 1497, 08.08.1985 n. 431 o non specificatamente classificati e/o vincolati dal PI; può altresì dettare prescrizioni riguardanti le soluzioni architettoniche dei nuovi edifici e delle nuove opere, in modo da salvaguardare il carattere ambientale della zona interessata dalla costruzione.
6. Gli interventi di qualsiasi tipo e a qualsiasi titolo su edifici esistenti, potranno essere effettuati o autorizzati solo su immobili realizzati conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dei fabbricati, o condonati.

Art. 1 bis - Destinazioni d'uso, zone residenziali di tipo A, B, C

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza, pertanto è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale. Sono ammesse (fatto salvo quanto riportato in norme specifiche o in schede di intervento di dettaglio), destinazioni d'uso diverse con le limitazioni e prescrizioni di cui ai punti successivi.
2. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;tutte quelle attività che a giudizio del responsabile del provvedimento siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

3. È sempre ammesso l'uso, senza opere ad esso preordinate, di locali provvisti di abitabilità e/o agibilità, per l'insediamento di attività artigianali di servizio o artistiche o funzionali ad attività artigianali; in tal caso lo standard a parcheggio si ritiene già soddisfatto.
4. Nella zona omogenea di tipo A:
 - 4.1 È ammesso il cambio d'uso:
 - 4.1.1 in esercizi pubblici di tipologia "b" ai sensi della L. 287/1991 e in attività commerciali e direzionali sino alla concorrenza della superficie utile più accessoria di pavimento complessiva dell'intero immobile in esame, indipendentemente dalla cubatura;
 - 4.1.2 in laboratori artigianali, con le seguenti prescrizioni:
 - a) che gli impianti non producano rumori od odori molesti;
 - b) che il cambio d'uso, non superi 1/3 della superficie utile più accessoria di pavimento complessiva dell'intero immobile in esame, e comunque non dovrà superare i mq. 251,00 di superficie utile più accessoria di pavimento ed un volume di mc. 1001.
 - 4.1.3 **[stralciato]**
 - 4.1.4 in autorimesse pubbliche o private, in alberghi, pensioni, esercizi pubblici di tipologia "a" ai sensi della L. 287/1991, banche, cinema, teatri, locali di interesse pubblico e altri luoghi di svago senza limiti di cubatura e/o superficie. In particolare è consentito:
 - per gli edifici categoria "A" l'insediamento di sportelli bancari di servizio al pubblico solo a condizione che l'immobile sia dotato di un unico affaccio nello spazio pubblico, o di uso pubblico, limitato ad una singola apertura che abbia funzione di ingresso;
 - per gli edifici categorie "A", "B" e "C" l'insediamento di sportelli bancari di servizio al pubblico purché utilizzino una superficie utile più accessoria di pavimento non superiore a 200 mq;
 - 4.2 Sono fatte salve, sempre senza limiti di cubatura, le destinazioni d'uso non residenziali esistenti o concessionate. È ammessa la variazione d'uso con altra destinazione produttiva nei limiti del punto 4.1.2 sempre rispettando quanto previsto dal punto 6) del presente articolo.
5. Nella zona omogenea di tipo "B" e "C":
 - 5.1 È ammesso il cambio d'uso:
 - 5.1.1 in attività commerciali, in esercizi pubblici di tipologia "b" ai sensi della Legge 287/1991 e attività direzionali sino alla concorrenza della superficie utile più accessoria di pavimento complessiva dell'intero immobile in esame, indipendentemente dalla cubatura;
 - 5.1.2 in laboratori artigianali, con le seguenti prescrizioni:
 - a) che gli impianti non producano rumori od odori molesti;
 - b) che non venga superata l'estensione massima di cui al punto 4.1.2, comunque il cambio d'uso, eventualmente in concorrenza con altri usi non residenziali, non dovrà superare 1/3 della superficie utile più accessoria di pavimento complessiva dell'intero edificio in esame;
 - 5.1.3 in autorimesse pubbliche o private, in alberghi, pensioni, esercizi pubblici

di tipologia "a" ai sensi della L. 287/1991, banche, cinema, teatri, locali di interesse pubblico e altri luoghi di svago senza limiti di cubatura e/o superficie.

- 5.2. Sono fatte salve, sempre senza limiti di cubatura e/o superficie, le destinazioni d'uso non residenziali esistenti o concessionate. È ammessa la variazione d'uso con altra destinazione produttiva nei limiti del punto 4.1.2 sempre rispettando quanto previsto dal punto 6) del presente articolo.
6. Anche in caso di modifica di destinazione d'uso che comporta il ridimensionamento degli standards, devono sempre essere previsti, a servizio delle attività produttive, direzionali, commerciali e ricettive almeno mq. 40,00 di area a parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a dette attività, tali aree saranno asservite ad uso pubblico regolamentato.
7. Ove non sia possibile conseguire tale rapporto nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non sia possibile, da parte del richiedente, reperire in loco aree private da vincolare a tale destinazione d'uso, il Responsabile del provvedimento individua, tra gli spazi pubblici previsti dal Piano quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente monetizzazione dei relativi oneri. Detta individuazione viene riportata nella concessione edilizia.

Art. 1 ter - Criteri particolari per l'insediamento delle attività commerciali

1. Ove non risultino già equivalenti o di incidenza superiore, vengono a tutti gli effetti assunti per le medie strutture di vendita, gli standard per aree e parcheggi così come previsti dall'art.13 della Legge Regionale n° 37 del 9 agosto 1999.
2. La localizzazione delle medie strutture di vendita sarà consentita soltanto nel rispetto di quanto previsto dall'art.14 della medesima Legge.
3. Le aree di sosta devono essere individuate entro la medesima zona commerciale e risultare funzionali alla struttura di vendita, collegate con percorso pedonale non superiore a ml. 300.00

Art. 1 quater – Comparto

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di Comparto come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale n. 11/2004.
2. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al PI.
3. Il presente PI individua nelle tavole di progetto i perimetri delle Unità Minime di Intervento, i cui contenuti normativi sono stabiliti dalle schede urbanistiche contenute nell'allegato 13.5.a.2 alle Norme Tecniche Operative, nonché le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di Comparto obbligatorio); ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.

4. Nella parte finale delle presenti Norme Tecniche Operative, i disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo; servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle: sono invece vincolanti i disegni contenuti negli *schemi normativi* nonché i *parametri prescrittivi* (superficie pubblica a parcheggio, volume totale, volume a servizi pubblici e volume residenziale massimo) contenuti nel *dimensionamento delle schede urbanistiche* (allegato 13.5.a.2).
5. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, **laddove comportano modifiche alle schede normative di piano**, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale che diviene esecutiva ai sensi dell'art.59 della Legge 10 febbraio 1953 n.62.
6. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione (**o atto unilaterale d'obbligo**) e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati da presente PI, al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

Art. 1 quinquies – Progetti Norma

1. Negli elaborati grafici di progetto del PI sono stati individuati i perimetri dei Progetti Norma all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), come previsto dall'art.11 della Legge Regionale n.61/85, secondo le prescrizioni contenute nei *parametri prescrittivi* (superficie a verde pubblico o a servizi pubblici, a parcheggio, volume residenziale massimo, superficie coperta massima, superficie coperta commerciale e il volume minimo destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica) relativi al *dimensionamento del Progetti Norma* di cui all'allegato 13.5.b.2 alle Norme Tecniche Operative.
2. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementato il volume residenziale massimo, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio e verde e servizi pubblici.
3. Nelle zone B, C1 e C2 comprese all'interno dei perimetri dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui al quarto comma dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'altezza massima degli edifici è fissata in ml 10.50.
4. Nelle zone produttive comprese all'interno dei perimetri dei Progetti Norma si applicano le disposizioni di cui agli artt.28 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.
5. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai Progetti Norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti Norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree

ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art.86 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

6. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.25 ed al 5° comma del'art.26 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61 relativamente ai Progetti Norma residenziali, nonché le disposizioni di cui al punto 1) del 10° comma dell'art.25 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61, relativamente ai Progetti Norma produttivi.
7. Per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Per i Progetti Norma n. 3, 4, 16 oggetto di nuova previsione urbanistica a seguito della decadenza delle originali previsioni di trasformazione, il 40% dello jus ædificandi relativo al volume massimo attribuito ai Progetti Norma è attribuito direttamente al soggetto attuatore, mentre il restante 60% potrà essere realizzato esclusivamente mediante l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di jus ædificandi per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo art. 34 bis, in conformità all'art. 14, comma 24 delle Norme di Attuazione del PATI.

Art.1 sexies – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Negli elaborati grafici del Piano degli Interventi sono stati individuati i perimetri dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA). All'interno dei quali gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi secondo quanto previsto dall'art.19 e 20 della Legge Regionale n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
2. La definizione esecutiva dell'ambito di intervento può essere modificata con il limite massimo del 10 per cento del perimetro e della superficie territoriale, inoltre, possono essere modificate le trasposizioni di zone conseguenti la definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nelle specifiche schede del Piano degli Interventi; tali modifiche non costituiscono variante al Piano di Assetto del Territorio;
3. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono, inoltre, prevedere un aumento massimo del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta ed ai seguenti parametri tecnici quali:
 - a) densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.
4. L'accoglimento della proposta di variazione dei parametri dei Piani Urbanistici Attuativi, conseguente alla presentazione di un'apposita istanza opportunamente motivata, compete all'Amministrazione comunale.

CAPO II - LA ZONA A - CENTRO STORICO

Art. 2 - Disposizioni generali

1. La zona A comprende il Centro Storico e gli edifici di particolare pregio storico-ambientale così come risultanti dall'indagine dei Beni Ambientali ai sensi delle Legge Regionale n. 80/1980, n. 61/1985 e n. 24/1985.
2. All'interno del perimetro del Centro Storico la normativa degli articoli seguenti equivale a quella di Piano attuativo essendo particolareggiata per singolo edificio e per tutte le aree scoperte.
3. All'interno del perimetro del Centro Storico sono state individuate le seguenti aree e/o edifici:
 - a) edifici di particolare pregio storico-ambientale;
 - b) aree a predominanza conservativa e/o di risanamento;
 - c) le aree a standard (Sa, Sb, Sc) con distinzioni di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444;
 - d) le Aree di Intervento Unitario e le Unità Minime di Intervento normate con le schede progetto.
4. Per gli edifici di particolare pregio storico ambientale sono stati inseriti i gradi di protezione e gli interventi ammessi.
5. Per tutti gli edifici o parti di essi o adiacenze accessorie, non riportati in cartografia, purché legittimati urbanisticamente, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere (a), (b) dell'art.31 della L. 05.08.1978 n. 457.
6. Le aree a predominanza conservativa e/o di risanamento individuate nelle tavole 13.3.a.1 e 13.3.a.2 sono state ulteriormente suddivise in aree e/o edifici nelle tavole n.13.4.a.1 e 13.4.a.2.

Tali suddivisioni sono:

 - Edifici a conservazione volumetrica (b);
 - Edifici di nuova costruzione e ampliamenti (c);
 - Edifici da demolire (d);
 - “Sa”: Aree per l’istruzione;
 - “Sb”: Aree per attrezzature di interesse comune;
 - “Sc”: Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
 - Parcheggio;
 - Spazi scoperti di pertinenza dell’edificio;
7. Sono stati inoltre inseriti altri elementi atti a meglio individuare e specificare gli interventi di tipo edilizio quali limite di inviluppo, obbligo di allineamento, fronti commerciali, percorsi pedonali, filari di alberi.
8. Per le Aree di Intervento Unitario e per le Unità Minime di Intervento sono state predisposte delle schede normative in scala di dettaglio (1/1000 e 1/500) con valenza attuativa nella quale sono stati inseriti tra l'altro tutti gli elementi di cui al precedente comma.
9. Tutti gli interventi sugli edifici all'interno della zona A – Centro Storico devono rispettare le *Regole Compositive* relative ai materiali e alle facciate contenuti nel *Dizionario delle componenti architettoniche* allegato alle Norme Tecniche Operative

e le indicazioni progettuali relative ad ogni edificio contenute nella scheda B di analisi e progetto; i disegni degli stilemi architettonici contenuti nel *Dizionario delle componenti architettoniche* allegato alle Norme Tecniche Operative hanno valore indicativo e servono a suggerire soluzioni compositive.

10. Sono ammesse deroghe a quanto stabilito al comma precedente limitatamente al divieto di messa in opera di persiane (avvolgibili), per gli edifici di categoria "b" e "c", di cui ai successivi art. 5 e 6, per documentati impedimenti di natura motoria.

Art. 3 - Edifici di particolare pregio storico ambientale

1. Su tutti i fabbricati che rivestono caratteristiche di particolare valore ambientale, o sono dotati di intrinseco valore storico o artistico, o costituiscono elemento di civiltà del passato sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 4, punto 2, lettere a1, a2, a3 e a4. Per gli edifici di cui al presente articolo, è ammissibile il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dell'art. 4, fatte salve tutte le prescrizioni del punto 2) del presente articolo e di eventuali prescrizioni espresse su specifica scheda di intervento nonché dell'art.1 bis.
2. Sono da ritenere sempre compatibili per tutti gli edifici di cui al presente articolo le destinazioni d'uso a servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Sono inoltre consentiti, fatta eccezione per gli edifici di categoria "a1" - "a2", gli interventi interni di adeguamento alla L. 13/1989 e successive modiche ed integrazioni.
4. Tutti gli interventi, possono aver luogo solo nel pieno rispetto delle prescrizioni di seguito specificate:
 - a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
 - b) salvo comprovate necessità tecniche, derivanti dall'adeguamento a prescrizioni antisismiche e/o antincendio, dovranno essere mantenute o ripristinate le orditure in legno dei solai e del tetto;
 - c) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale, con colore incorporato a calce o silicati: non sono consentite pitture a base sintetica o lavabili in genere;
 - d) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe e la eventuale protezione con appositi prodotti impregnanti;
 - e) divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne, e di serramenti metallici o in materiale plastico; qualora venga eccezionalmente concesso l'uso di serramenti metallici, sempre concedibili per motivate ragioni tecniche, questi dovranno essere studiati e realizzati in maniera consona al decoro dell'edificio nel rispetto delle tinteggiature d'insieme;
 - f) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti o dei materiali di copertura: la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in tegole (coppi) con la precisazione che potranno essere ammesse aperture solo di tipo lucernai purché non visibili dalla pubblica, con l'espresso divieto di realizzazione di abbaini;

- g) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse, ecc.) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati prioritariamente nel sottosuolo o nell'area di pertinenza dell'intervento;
- h) il progetto unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali: dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza;
- i) il progetto dovrà essere corredato anche da una relazione storica atta a comprovare il successivo evolversi nel tempo dell'edificio, con particolare riferimento alle aggregazioni successive: tale relazione dovrà essere completa anche di idonea documentazione fotografica interna ed esterna, estesa questa a comprendere anche l'ambiente circostante; per gli edifici storico-testimoniali con una assegnata classificazione tipologica nella scheda di rilievo e progetto, dovrà inoltre essere redatto un rilievo tipologico ed effettuata una analisi tipologica dell'edificio, realizzato secondo le indicazioni riportate nella sezione 3 e 8 (Esempi operativi) dell'abaco degli edifici rurali allegato alle NTO per la corrispondente classe tipologica, nonché una completa ed esaustiva documentazione fotografica interna ed esterna all'edificio, atta ad illustrare le caratteristiche dell'edificio e a supportare il rilievo tipologico; la documentazione fotografica dovrà inoltre illustrare le caratteristiche dell'ambiente circostante l'edificio;
- j) potranno essere mantenute le altezze minori ed i rapporti aero/illuminanti esistenti anche se inferiori a quanto previsto dal D.M. 05.07.1975.

5. Tutti gli interventi sugli edifici storico-testimoniali dovranno essere realizzati rispettando le regole compositive e le indicazioni sulle componenti architettoniche contenute nelle schede di analisi e progetto e ove indicati i rimandi all'abaco degli edifici rurali allegato alle NTO.

Nelle schede di progetto sono prescrittive le indicazioni relative a:

Per gli edifici storico-testimoniali in centro storico:

- Grado di protezione;
- Prospetti;
- Altri elementi di facciata;
- Indicazioni progettuali specifiche;
- I tracciati regolatori sui prospetti degli edifici;

Per gli altri edifici storico-testimoniali:

- Grado di protezione;
- Riferimento tipologico;
- Dizionario componenti architettoniche;
- Regole compositive (sezione Forometria);
- Modifiche volumetriche (sezione Volumi);
- Modifiche a elementi accessori (sezione Altri Volumi).

Per gli edifici storico testimoniali, localizzati in centro storico, è consentita la modifica delle forometrie dei locali a destinazione non residenziale posti al piano terra, purché siano realizzate nel rispetto degli allineamenti stabiliti nel tracciato regolatore di facciata e delle regole compositive del Dizionario delle componenti architettoniche (tav. 12.d.6).

Art. 4 - Classificazione edifici e interventi ammessi

1. Gli edifici di cui all'art. 3 sono stati individuati con apposita schedatura di analisi (scheda "B" della Grafia Unificata).
2. Gli interventi ammessi per tutti gli edifici di cui all'art. 3, a seconda del loro grado di protezione si suddividono in:

a1) Edifici di notevole valore storico e artistico di cui interessa la conservazione integrale. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art.31 della L. 05.08.78 n. 457 lettere (a), (b), (c), e gli interventi volti all'eliminazione di eventuali superfetazioni deturpanti, al ripristino dell'assetto tipologico e architettonico e dei materiali di costruzione originari; eventuali cambi di destinazione dovranno essere tali da potersi attuare senza la minima alterazione dei caratteri architettonici, stilistici e distributivi originari, esistenti o ripristinati, interni ed esterni, nel rispetto di quanto previsto dall'art.3 e dall'art.1 bis delle presenti Norme.

All'interno della sagoma dell'edificio, è ammessa (ove inferiore) un'altezza minima dei vani utili pari a ml. 2,40 per la destinazione d'uso residenziale e pari a ml. 2,70 per le altre destinazioni d'uso; i locali che non raggiungano tali altezze minime dovranno avere un uso accessorio.

a2) Edifici di valore storico artistico di cui interessa la conservazione dell'impianto tipologico principale interno e delle facciate esterne di pregio, obbligatoriamente da ripristinare, ove alterate nei caratteri architettonici e stilistici e nell'uso dei materiali tradizionali. Sono ammessi interventi anche di adeguamento funzionale purché effettuati nel rispetto dell'assetto tipologico interno principale; dovranno essere eliminate le superfetazioni deturpanti. Non potrà essere effettuata la minima alterazione dei caratteri stilistici e architettonici delle facciate esterne originarie di pregio, esistenti o ripristinate, dovranno comunque essere mantenuti i livelli e il numero originali dei solai e le orditure delle facciate; è assentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni architettoniche precedenti.

All'interno della sagoma dell'edificio, è ammessa (ove inferiore) un'altezza minima dei vani utili pari a ml. 2,40 per la destinazione d'uso residenziale e pari a ml. 2,70 per le altre destinazioni d'uso; i locali che non raggiungano tali altezze minime dovranno avere un uso accessorio.

a3) Edifici di valore storico artistico "minore" di cui interessa la conservazione delle facciate esterne principali prospicienti la pubblica via ancorché effettuati con intervento di demolizione e fedele ricostruzione. Sono ammessi interventi di ristrutturazione anche dell'assetto tipologico interno che, se necessario, potrà essere alterato completamente. In tali edifici potranno essere consentiti aumenti

volumetrici o recupero di superfetazioni secondo le disposizioni per singolo edificio. È assentito il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dall'art. 3 e dall'art.1 bis delle presenti Norme. Eventuali modeste modifiche alle facciate principali sono ammesse a condizione che avvengano nel rispetto dei caratteri tipologici e della sagoma dell'edificio, fatte salve le indicazioni di scheda, a giudizio del Responsabile del provvedimento, non siano da ritenersi in contrasto con il contesto ambientale ed architettonico. Qualsiasi tipo di intervento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma dell'edificio, fatte salve specifiche schede. All'interno della sagoma dell'edificio, è ammessa (ove inferiore) un'altezza minima dei vani utili pari a ml. 2,40 per la destinazione d'uso residenziale e pari a ml. 2,70 per le altre destinazioni d'uso; i locali che non raggiungano tali altezze minime dovranno avere un uso accessorio.

- a4) Edifici di originario valore storico che hanno subito pesanti rimaneggiamenti interni ed esterni di cui interessa il mantenimento dell'impianto urbanistico generale. Per essi valgono le disposizioni di cui alla cat. a3, tranne che per quelle riguardanti le facciate esterne: l'autorizzazione per qualsiasi intervento dovrà essere subordinata al ripristino o al miglioramento dei caratteri architettonici e stilistici nonché all'utilizzo dei materiali tradizionali. È assentito il cambio di destinazione d'uso con le modalità e nei limiti di cui all'art.3 e all'art.1 bis delle presenti Norme, nonché l'ispessimento dei muri perimetrali sino ad un massimo di cm 45, compreso l'esistente, quando il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima questa potrà essere innalzata a m 2,70.

- a5) Edifici di originaria valenza storica ricadenti in zona agricola che hanno perso gli elementi originari facendo venir meno la loro leggibilità storica o che si trovano in una situazione di particolare degrado. Per tali fabbricati valgono le disposizioni di cui alla categoria A4, le prescrizioni di cui all'art. 31 delle N.T.O., dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004 nonché la normativa prevista dalla specifica scheda d'intervento; per essi è consentito lo spostamento del fabbricato dal sedime originario in area adiacente purchè venga mantenuto il medesimo orientamento e la medesima sagoma.

3. Negli edifici del Centro Storico vincolati categoria A3 ed A4 è consentita la realizzazione di altane, non visibili dalla pubblica via, della superficie massima di mq 6,00 e la cui tipologia, per ogni singolo caso, sarà precisamente indicata dagli uffici competenti.

Negli edifici del Centro Storico delle medesime categorie A3 e A4 è consentita la realizzazione di terrazze, purché non visibili dalla pubblica via, con la profondità massima di m 1,60, la cui tipologia, per ogni singolo caso, sarà precisamente indicata dagli uffici competenti.

4. Per gli edifici di seguito classificati (il numero corrisponde alla relativa numerazione delle schede di analisi) oltre la norma generale dei gradi di protezione sono state date ulteriori specificazioni per singolo edificio, contenute nella parte progettuale della singola scheda, da seguire qualora venga richiesta autorizzazione o concessione edilizia, dette prescrizioni superano le norme generali.

Nel caso in cui tali fabbricati ricadano all'interno di un ambito di trasformazione urbana di una AIU o UMI prevale la normativa prescritta nella specifica scheda di progetto relativa all'intero ambito rispetto a quella prevista per ogni singolo fabbricato.

ELENCO DEGLI EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO - AMBIENTALE

Edificio N°	Grado Protezione
1	A1
2	A1
3	A1
4	A1
5	A3
6	A2
7	A2
8	A2
9	A2
10	A3
11	A3
12	A4
13	A3
14	A3
15	A4
16	A4
17	A3
18	A2
19	A2
20	A4
21	A2
22	A3
23	A2
24	A1
25	A1
26	A3
27	A2
28	A2
29	A3
30	A3
31	A4
32	A4
33	A4
34	A3
35	A4
36	A4
37	A4
38	A4
39	A4
40	A4
41	A3
42	A4
43	A3

44	A3
45	A3
46	A2
47	A3
48	A1
49	A1
50	A4
51	A3
52	A1
53	A2
54	A2
55	A3
56	A4
57	A2
58	A3
59	A2
60	A2
61	A4
62	A2
63	A3
64	A3
65	A3
66	A3
67	A3
68	A4
69	A3
70	A4
71	A3
72	A3
73	A3
74	A3
75	A2
76	A4
77	A3
78	A1
79	A2
80	A2
81	A3
82	A3
83	A3
84	A4
85	A4
86	A3

87	A3
88	A4
89	A3
90	A3
91	A3
92	A4
93	A4
94	A4
95	A4
96	A3
97	A1
98	A2
99	A2
100	A3
101	A3
102	A3
103	A3
104	A4
105	A3
106	A2
107	A3
108	A1
109	A2
110	A2
111	A3
112	A2
113	A3
114	A3
115	A2
116	A3
117	A2
118	A3
119	A1
120	A2
121	A1
122	A3
123	A3
124	A3
125	A2
126	A2
127	A3
128	A4
129	A3
130	A2
131	A2
132	A4
133	A4
134	A4
135	A4
136	A2
137	A3
138	A4
139	A1
140	A1
141	A1
142	A1
143	A1
144	A1
145	A1
146	A3
147	A2
148	A3
149	A3
150	A3
151	A2

152	A2
153	A3
154	A3
155	A3
156	A3
157	A3
158	A3
159	A3
160	A3
161	A3
162	A4
163	A3
164	A3
165	A1
166	A3
167	A3
168	A3
169	A3
170	A3
171	A3
172	A3
173	A3
174	A3
175	A4
176	A3
177	A3
178	A3
179	A3
180	A3
181	A3
182	A3
183	A3
184	A3
185	A3
186	A3
187	A3
188	A3
189	A3
190	A3
191	A3
192	A3
193	A3
194	A3
195	A2
196	A3
197	A4
198	A3
199	A4
200	A2
201	A3
202	A3
203	A3
204	A3
205	A3
206	A3
207	A3
208	A1
209	A2
210	A3
211	A1
212	A3
213	A3
214	A4
215	A2
216	A3

217	A3
218	A3
219	A3
220	A3
221	A3
222	A3
223	A3
224	A3
225	A3
226	A3
227	A1
228	A3
229	A3
230	A3
231	A2
232	A4
233	A2
234	A2
235	A2
236	A3
237	A4
238	A3
239	A3
240	A3
241	A3
242	A3
243	A3
244	A2
245	A2
246	A2
247	A3
248	A1
249	A2
250	A2
251	A3
252	A3
253	A3
254	A3
255	A3
256	A3
257	A4
258	A3
259	A3
260	A3
261	A2
262	A2
263	A1
264	A3
265	A3
266	A3
267	A4
268	A3
269	A3
270	A3
271	A3
272	A3
273	A3
274	A3
275	A3
276	A3
277	A1
278	A3
279	A2
280	A2
281	A3

282	A3
283	A3
284	A4
285	A4
286	A1
287	A1
288	A4
289	A4
290	A3
291	A3
292	A3
293	A2
294	A3
295	A4
296	A3
297	A3
298	A3
299	A3
300	A4
301	A4
302	A4
303	A1
304	A1
305	A1
306	A3
307	A3
308	A3
309	A3
310	A3
311	A3
312	A3
313	A3
314	A3
315	A4
316	A3
317	A3
318	A3
319	A3
320	A3
321	A3
322	A3
323	A3
324	A4
325	A3
326	A3
327	A1
328	A3
329	A3
330	A3
331	A3
332	A3
333	A3
334	A2
335	A2
336	A3
337	A2
338	A3
339	A3
340	A5
341	A1
342	A3
343	A3
344	A5
345	A2
346	A1

348	A1
349	A1
350	A4
351	A4
352	A3
353	A2
354	A1
355	A1
356	A3
357	A3
358	A3
359	A3
360	A5
361	A5
362	A3
363	A3
364	A3
365	A3
366	A3
367	A1
368	A2
369	A2
370	A3
371	A3
372	A3
373	A3
374	A3
375	A1
376	A1
377	A1
378	A1
379	A3
380	A3
381	A2
382	A3
383	A2
384	A3
385	A3
386	A3
387	A3
388	A1
389	A3
390	A3
391	A2
392	A2
393	A1
394	A3
395	A3
396	A3
397	A3
398	A3
399	A3
400	A3
401	A3
402	A3
403	A3
404	A3
405	A3
406	A3
407	A1
408	A3
409	A3
410	A4
411	A3
412	A3

413	A3
414	A2
415	A1
416	A3
417	A1
418	A1
419	A3
420	A3
421	A3
422	A3
423	A2
424	A3
425	A3
426	A3
427	A1
428	A1
429	A4
430	A2
431	A3
432	A3
433	A3
434	A1
435	A2
436	A2
437	A2
438	A2
439	A3
440	A3
441	A3
442	A3
443	A3
444	A3
445	A3
446	A3
447	A3
448	A3
449	A3
450	A3
451	A3
452	A3
453	A3
454	A3
455	A3
456	A3
457	A3
458	A1
459	A3
460	A3
461	A4
462	A3
463	A3
464	A3
465	A2
466	A3
467	A2
468	A3
469	A5
470	A3
471	A3
472	A3
473	A1
474	A2
475	A3
476	A3
477	A3

478	A3
479	A3
480	A3
481	A3
482	A2
483	A3
484	A3
485	A3
486	A4
487	A3
488	A3
489	A3
490	A2
491	A3
492	A3
493	A3
494	A2
495	A2
496	A3
497	A1
498	A3
499	A3
500	A3
501	A2
502	A2
503	A3
504	A3
505	A3
506	A3
507	A2
508	A2
509	A3
510	A2
511	A3
512	A2
513	A3
514	A3
515	A2
516	A2
517	A2
518	A2
519	A3
520	A4
521	A3
522	A3
523	A3
524	A2
525	A3
526	A3
527	A3
528	A1
529	A2
530	A3
531	A5
532	A3
533	A3
534	A3
535	A3
536	A3
537	A3
538	A4
539	A3
540	A3
542	A3
543	A3

544	A3
545	A3
547	A3
548	A3
549	A3
550	A3
551	A3
552	A3
553	A4
554	A3
555	A3
556	A3
557	A3
558	A3
559	A3
560	A4
561	A3
562	A3
563	A1
564	A1
565	A2
566	A1
567	A3
568	A3
569	A3
570	A5
571	A3
572	A3
573	A3
574	A3
575	A4
576	A3
577	A3
578	A1
579	A3
580	A3
581	A3
582	A3
583	A3
584	A3
585	A3
586	A3
587	A3
588	A3
589	A3
590	A3
591	A3
592	A3
593	A1
594	A5
595	A3
596	A3
597	A3
598	A3
599	A3
600	A3
601	A4
602	A3
603	A3
604	A5
605	A3
606	A3
607	A3
608	A3
609	A3

610	A4
611	A5
612	A3
613	A3
614	A3
615	A3
616	A3
617	A3
618	A3
619	A4
620	A3
621	A3
622	A3
623	A3
624	A4
625	A3
626	A4
627	A4
628	A4
629	A4
630	A2
631	A3
632	A3
633	A5
634	A5

Art. 5 - Edifici a conservazione volumetrica - cat. b

1. Sono classificati cat. b gli edifici di costruzione relativamente recente che non hanno valore di tipo architettonico urbano e sui quali pertanto non viene posto vincolo di tutela.
2. La normativa tiene conto della diversa congruenza di ognuno di questi edifici con il tessuto edilizio-urbanistico esistente e prevede in questo senso tre sottocategorie per disciplinare gli interventi ammessi.
3. Cat. b/1 Sono edifici che non rivestono grande importanza nella formazione dell'immagine del centro storico per i quali è ammissibile anche la totale sostituzione.
 - a) Sono ammessi gli interventi previsti dalla L. 05.08.78 n. 457, art.31 lettere (a), (b), (c), (d);
 - b) In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo volume dovrà mantenere le medesime caratteristiche di volume e di prevalente sedime di quello demolito.
 - c) Nel nuovo volume gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale, con colore incorporato, e a calce o silicati: non sono consentite pitture a base sintetica o lavabili in genere, non potranno essere inserite persiane (avvolgibili) esterne e serramenti in materiale plastico, le coperture dovranno essere a falde inclinate con mantellata in coppi.
 - d) Le modifiche di sedime possono essere autorizzate per la realizzazione di opere di consolidamento o adeguamento a normative vigenti.
 - e) Sarà consentita la costruzione sul confine purché con la firma del confinante oppure ad una distanza di ml 3,00 dagli edifici esistenti o di ml 1,50 dai confini.
 - f) Nel caso di interventi su coperture esistenti, laddove per ragioni tecniche sia dimostrata l'impossibilità all'utilizzo dei coppi, potranno essere utilizzati per le coperture materiali di finitura metallici con colorazione sulle tonalità del grigio chiaro/antracite.
4. Cat. b/2 Sono edifici che, situati all'interno di complessi edilizi di valore storico-artistico, ne alterano la continuità, e per i quali è ammissibile la totale sostituzione, nel qual caso la ricostruzione dovrà tenere conto delle tipologie circostanti.
 - a) Sono ammessi gli interventi previsti dalla L. 05.08.78 n. 457 art.31 lettere (a), (b), (c), (d);
 - b) In caso di demolizione il volume dovrà essere recuperato con caratteristiche tipologiche e architettoniche indicate volta per volta con prescrizioni ad hoc di cui agli allegati repertori normativi.
5. Cat. b/3 Sono generalmente annessi, garages e baracche.
 - a) La loro ricostruzione potrà avvenire o nell'ambito della stessa sagoma o accorpandone il volume, con possibilità di aumentare lo stesso del 20% con un massimo complessivo di 100 mc. Tale ricostruzione sarà consentita all'interno di un limite di inviluppo previsto caso per caso e indicato nelle schede allegate ove il limite di inviluppo non sia riportato, si fa riferimento alla sagoma stessa dell'edificio.

- b) La profondità dei nuovi corpi di fabbrica non dovrà superare i ml. 6,00 e l'altezza di gronda i ml. 2,50.
- c) Le strutture dovranno essere in mattoni, gli intonaci esterni di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce, gli eventuali infissi o portoni in legno, le coperture a falde inclinate con mantellata in coppi alla veneta.
- d) Questi volumi saranno destinati prioritariamente a ricovero automezzi, magazzini o depositi di servizio alla residenza.
- e) Sono sempre realizzabili gli interventi di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) dell'art.31 della L. 05.08.78 n. 457.
- f) Per gli edifici di categoria b/3 sono allegate nel repertorio 13.5.a.1 le schede con l'individuazione del limite di inviluppo massimo a cui attenersi in caso di demolizione e ricostruzione.

Art. 6 - Edifici di nuova costruzione - cat. c

1. Sono classificati "c" i volumi di nuova costruzione previsti dal presente PI Detti volumi dovranno essere realizzati facendo uso di materiali tradizionali.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale, con colore incorporato, e a calce o silicati; gli infissi, o portoni, in legno; le coperture a falde inclinate con mantellata in coppi di tipo alla veneta. I parametri volumetrici per ciascun intervento sono fissati con normative specifiche.
3. Anche per questi volumi sono previste due sottocategorie:
 - c1) si tratta di ampliamenti (sopraelevazioni) di edifici già esistenti Detti ampliamenti dovranno essere realizzati in perfetta analogia stilistica con gli edifici esistenti.
 - c2) sono tutti gli altri volumi previsti ex novo. Si tratta di edifici:
 - di sostituzione degli edifici classificati "d" di cui al successivo art.7;
 - previsti per garantire la continuità delle cortine edilizie esistenti;
 - di riempimento di lotti interclusi.
4. Nelle indicazioni cartografiche di progetto con apposita grafia sono state individuate anche le "porte" originarie di accesso alla città; le stesse potranno essere "ricostruite", anche in materiale ligneo come "segno" della "memoria architettonica".

Art. 7 - Edifici con vincolo di demolizione - cat. d

1. Sono classificati "d" gli edifici di nessun valore storico o architettonico, generalmente degradati, sui quali viene posto vincolo di demolizione obbligatoria al fine di realizzare la ristrutturazione e riqualificazione del tessuto architettonico e urbanistico esistente.
2. Per gli edifici "d" ricadenti all'interno delle A.I.U., sono comunque ammissibili gli interventi di cui alle lettere (a), (b) dell'art.31 della Legge 05.08.78 n. 457, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 8 - Repertorio progetti edifici - cat. a, b, c

1. Per alcuni degli edifici compresi nelle categorie fin qui esaminate sono state redatte ulteriori norme particolari che si aggiungono alla normativa generale e sono inseriti nel repertorio allegato (13.5.a.1).

Art. 9 - Aree pedonali

1. Sono spazi (marciapiedi, corti, piazze, ecc.), scoperti o porticati, destinati esclusivamente all'uso pedonale.
2. In tali aree è vietato l'attraversamento e il parcheggio di autovetture, fatta eccezione per eventuali passi carrai.
3. In tali aree:
 - Vi saranno elementi di arredo (lampioni, panchine, cestini portarifiuti, ecc.) in numero adeguato;
 - Gli spazi pavimentati dovranno essere prevalenti rispetto agli spazi verdi di arredo;
 - Eventuali specie arboree saranno piantumate con griglia in ghisa alla base;
 - La pavimentazione sarà in materiali preferibilmente tradizionali (pietra o cotto); l'uso di masselli di calcestruzzo sarà consentito unicamente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Art. 10 - Aree a parco o a giardino

1. In tali aree:
 - Le sistemazioni a terra saranno di tipo naturale (verde, corsi d'acqua, ecc.);
 - La pavimentazione di percorsi pedonali sarà in materiali tradizionali (pietra, cotto, ghiaia) o masselli in calcestruzzo tipologicamente compatibili;
 - Gli spazi pavimentati non saranno comunque superiori al 30% della superficie totale;
 - La piantumazione dovrà essere di alto o medio fusto e dovrà coprire una superficie non inferiore al 40% degli spazi a verde;
 - Fra le specie arboree saranno predominanti quelle autoctone.
2. Nelle aree a parco o a giardino perimetrate come aree pubbliche o di uso pubblico nelle tavole A.I.U. vi saranno elementi di arredo (lampioni, panchine, cestini portarifiuti, ecc.) in numero adeguato.
3. Non è consentito l'abbattimento di specie arboree di medio e alto fusto esistenti, salvo presentazione di un progetto organico di risistemazione dell'area in cui sia prevista ove possibile la loro sostituzione.

Art. 11 - Aree a parcheggio

1. Sono gli spazi destinati al parcheggio delle autovetture.
2. Nelle aree a parcheggio:
 - La pavimentazione delle corsie dovrà rispettare quanto previsto dalle normative

locali vigenti in materia;

- Per le corsie di accesso dell'area parcheggio, può essere ammesso anche l'uso dell'asfalto;
- Vi saranno specie arboree di medio fusto nel numero non inferiore alla metà dei posti auto;
- Tutti gli spazi non necessari alle manovre o al parcheggio o al percorso pedonale saranno sistemati ad aiuola verde.
- Deve comunque essere prevista la regolazione del naturale deflusso delle acque meteoriche.

Art. 12 - Spazi scoperti di pertinenza dell'edificato

1. Sono spazi asserviti agli edifici e sui quali permarrà il vincolo di totale inedificabilità, fatte salve eventuali lievi modifiche di sedime degli edifici esistenti legittimate urbanisticamente, dovute alla realizzazione di opere di consolidamento o adeguamento alle normative vigenti, nonché quanto previsto dalla lettera a) del quinto comma dell'art.5.
2. Sono spazi sui quali, per le loro dimensioni e posizione non è stato posto il vincolo di pedonalità o di verde.
3. Comunque, compatibilmente con le funzioni alle quali sono attualmente destinati dovranno essere piantumati e pavimentati per contribuire all'immagine del decoro cittadino. In ogni caso gli spazi pavimentati non saranno comunque superiori al 30% della superficie totale scoperta.
4. Non è consentito l'abbattimento di specie arboree di medio e alto fusto esistenti salvo presentazione di un progetto organico di risistemazione dell'area in cui sia prevista, ove possibile, la loro sostituzione.
5. Dovrà essere sempre possibile la pavimentazione dell'area a parcheggio di mq. 15,00.

Art. 13 - Passaggi pedonali coperti.

1. La simbologia di "passaggi pedonali coperti" può trovarsi sovrapposta a quella di "Edificio categoria a, b o c", nel qual caso sta ad indicare la presenza di portici o sottopassaggi ricavati all'interno del piano terra degli edifici.
2. Tali spazi dovranno, se di progetto, avere un'altezza minima di ml. 3,00 e una larghezza minima di ml. 3,00.
3. Tali spazi sono, per il resto, soggetti alle medesime norme delle Aree pedonali di cui all'art. 9.

Art. 14 - Passaggi carrai coperti

1. La simbologia di "passaggi carrai coperti" può trovarsi sovrapposta a quelle di "Edificio cat. a, b, c", nel qual caso sta ad indicare la presenza di sottopassaggi ricavati all'interno del piano terra degli edifici.

Art. 15 - Rampe carraie

1. Sono i piani inclinati di accesso ai garage interrati.
2. Dovranno essere di norma realizzate con le dimensioni e la localizzazione previste nelle tavole di progetto delle Aree di Intervento Unitario.
3. La loro diversa collocazione e dimensionamento potrà avvenire solo in caso di dimostrata necessità di adeguamento alle norme del D.M. 01.02.86 "Norme di sicurezza antincendio", e nel caso in cui potessero pregiudicare la statica degli esistenti edifici limitrofi, o per sicurezza viaria.
4. La nuova collocazione non dovrà comunque inficiare il funzionamento previsto per le restanti aree.

Art. 16 - Limite di inviluppo

1. È il limite che i nuovi corpi di fabbrica non potranno mai comunque superare in pianta.
2. Eventuali aggetti rispetto al corpo di fabbrica (tetto, balconi) potranno oltrepassarlo in misura non superiore a ml. 1,50.
3. Ove il limite di inviluppo non è riportato, è sostituito dalla sagoma stessa dell'edificio di progetto.

Art. 17 - Obbligo di allineamento

1. È riportato dove la conformazione del tessuto urbano esistente non consente arretramenti del sedime degli edifici di progetto rispetto alla sagoma prevista.
2. Eventuali aggetti (tetto, balconi) non potranno oltrepassare tale limite in misura superiore a ml. 1,50.
3. Non sono concessi arretramenti del corpo di fabbrica al piano terra.
4. Ai piani superiori eventuali arretramenti non potranno essere superiori a ml. 1,50 e non potranno avere uno sviluppo lineare superiore a ml. 3,00 ciascuno.

Art. 17 bis – Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla Legge Regionale 6 aprile 1999 n° 12.
2. Sono esclusi da tale facoltà gli edifici nelle zone territoriali omogenee “D” e “E”;
3. In aggiunta a quanto previsto dalla Legge si precisa che:
 - in zona omogenea “A” sono consentite le aperture nelle falde tramite lucernari;
 - nelle zone omogenee “B e C” é consentito oltre l’apertura nelle falde tramite lucernari l’utilizzo degli abbaini;
 - nelle zone omogenee “A, B e C”, dove sia dimostrata l’impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio pertinenziale di cui alla Legge 122/89, è consentito l’intervento di recupero previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi facendo riferimento per la quantificazione degli stessi alla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del

29 gennaio 1993 “Monetizzazione standard urbanistici art.1 bis Norme Tecniche Operative del PI”;

- il volume ottenuto dal recupero dei sottotetti è aggiuntivo rispetto agli eventuali incrementi volumetrici consentiti dalle schede di piano o dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- ai fini del rispetto del capo III parte 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (ex Legge n.13/1989), per l’accesso ai locali di cui all’oggetto, il conteggio dei livelli da servire con installazione differita di servoscala, si opera a partire dall’ultimo piano servito da ascensore esistente.

Art. 18 - Fronti commerciali

1. La forometria al piano terra degli edifici sui quali viene posta questa notazione dovrà essere tale da consentire la destinazione d'uso a commerciale prevista e dovrà essere in sintonia con l'aspetto della facciata dell'edificio.

Art. 19 - Percorsi pedonali

1. Sono i nuovi percorsi di uso pubblico previsti dal presente PI.
2. I tratti previsti all'interno delle aree verdi dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,80 e dovranno essere pavimentati in materiali tradizionali come previsto da regolamenti locali in materia vigenti.

Art. 20 - Filari di alberi

1. Sono previsti, con carattere indicativo, dove il disegno dell'elemento naturale richiede un preciso allineamento per contribuire al disegno del tessuto urbano.
2. Detti filari saranno composti di specie arboree di alto o medio fusto scelte fra quelle autoctone, piantumate ad una distanza massima di ml. 10,00 l'una dall'altra.

Art. 21 - Area Intervento Unitario. Costituzione

1. Per gli interventi che il PI ricomprende in Aree di Intervento Unitario si rende necessaria la costituzione del relativo consorzio attuativo, ai sensi dell’art. 21 della LR 11/2004; sono comunque sempre ammissibili, per gli edifici di categoria (a) e (b), oltre agli interventi di cui alle lettere (a), (b) dell'art. 31 della L. 05.08.1978 n. 457, gli interventi previsti dagli ultimi due commi dell'art. 27 della stessa Legge 457/1978.
2. La costituzione del consorzio dovrà avvenire entro i termini di cui all’art. 21 della LR 11/2004.
3. All'interno delle A.I.U. gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente e le concessioni relative richieste con unica istanza ai sensi del terzo comma dell'art.21 della Legge Regionale n. 11/2004
4. La eventuale insorgenza di servitù fra le proprietà derivanti dall'attuazione delle prescrizioni progettuali sono obbligatorie ad ogni effetto legale e dovranno essere

trascritte.

Art. 22 - Area Intervento Unitario. Procedura

1. Il PI individua il perimetro delle singole A.I.U. fatta salva la facoltà declaratoria alle delibere consiliari previste dall'art. 21, della Legge Regionale n. 11/2004 ove lo si ritenga opportuno. Detti comparti costituiscono unità minima di intervento unitario ai sensi dell'art. 21 della succitata legge.
2. Le schede di cui al successivo art. 23 equivalgono a un pre-progetto, gli interventi saranno soggetti a concessione edilizia e dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:200, in cui dovranno essere indicati tutti i criteri volumetrici, architettonici, distributivi e di destinazione nonché le soluzioni ambientali da rispettare nella redazione del progetto architettonico; dovranno essere pure risolti i sistemi di parcheggio interrato là dove questi sono prescritti come obbligatori dal PI
3. La superficie dell'A.I.U. è "stimata", pertanto la misura reale rilevata non comporta contrasti con il Piano. In ogni caso dovranno sempre essere rispettati l'indice territoriale ed il rapporto di cubatura; è accettabile una quota diversa in proporzione alla superficie reale delle aree pubbliche o di uso pubblico quando queste costituiscano il residuo dell'area dopo l'edificazione di progetto;
4. Riportare il corretto volume esistente non comporta contrasto con il Piano, ove gli edifici siano definiti nelle tavole grafiche; la conseguente variazione di indice è ugualmente accettabile, purché non venga superato il limite massimo dell'indice previsto dalle singole A.I.U.
5. L'area di sedime designata deve intendersi prescrittiva (art.16 Norme Tecniche Operative) prevalendo, in caso di contrasto, sul dato numerico delle schede quando questo è superiore alle risultanze grafiche; può essere "predeterminato" un possibile margine di errore di lettura grafica di circa un metro. L'area di sedime deve intendersi quale limite di inviluppo massimo, ove questo non sia altrimenti evidenziato;
6. Sono prescrittivi, se non richiamate in modo specifico, le soluzioni progettuali delle assonometrie, sono considerabili invece indicative per quanto riguarda le forometrie.
7. La trasposizione di volume all'interno dell'A.I.U. non comportano contrasto con il Piano se rispettano quanto sopra riportato ai punti precedenti (rispetto di parametri complessivi; di prescrizioni; di aree di sedime; ecc.);
8. Ai sensi dell'art.15 delle presenti norme potranno essere previsti diversi dimensionamenti e collocazioni delle rampe carraie con i limiti ivi previsti.

Art. 23 - Area Intervento Unitario. Repertorio

1. Per ogni A.I.U. viene determinata nei modi di cui all'allegato repertorio, la potenzialità edificatoria ad essa attribuita che verrà ridistribuita con criterio ponderale alla partecipazione fra i singoli componenti il Comparto stesso. Il presente PI indica inoltre i sedimi sui quali potrà essere esercitata detta potenzialità.
2. All'interno delle singole A.I.U. il PI indica le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali la convenzione attuativa dovrà sancire la cessione al Comune della proprietà o

dell'uso.

3. In previsione di progettazione di una A.I.U. è sempre ammessa la modifica d'uso verso la residenza a prescindere anche dalle indicazioni di scheda.
4. Nella A.I.U. 3.1 il 40% dello jus ædificandi massimo stabilito nel repertorio è attribuito direttamente al soggetto attuatore, mentre il restante 60% potrà essere realizzato esclusivamente mediante l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di jus ædificandi per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo art. 34 bis.

CAPO III - LE ZONE DI COMPLETAMENTO "B" E "C1"

Art. 24 - Disposizioni generali

1. Le zone B, C1 sono individuate ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004; per le stesse valgono le norme di seguito riportate e le indicazioni volumetriche di cui al repertorio delle zone B e C1 (allegato 13.5.b.1).
2. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data del giugno 1989 in dette zone, oltre agli interventi di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) dell'art. 3 del d.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di demolizione e ricostruzione, sono ammessi, per una sola volta, aumenti volumetrici in aderenza o sopraelevazione dell'edificio principale sino ad un massimo di 150 mc. (va inteso che tale valore per gli edifici bifamiliari va raddoppiato) e comunque nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 6); tale ampliamento deve essere realizzato in aderenza o sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato con obbligo di collocare il nuovo volume nella medesima Z.T.O. identificata con la stessa numerazione progressiva di riferimento; sono ammessi altresì i cambi d'uso con le modalità di cui all'art.1 bis delle presenti norme. L'ampliamento di cui al presente comma è ammesso anche agli edifici realizzati in forza di un piano attuativo in atto alla data del giugno 1989.
3. Per gli altri edifici residenziali ricadenti in dette zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) dell'art. 3 del d.P.R. 06.06.2001 n. 380 e la demolizione con la fedele ricostruzione della preesistenza o il rispetto del progetto approvato. Per gli edifici non residenziali, non individuati con i successivi artt.27 bis e ter, e in contrasto con quanto previsto dall'art.1 bis delle presenti norme, possono essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; altri interventi saranno ammessi solo se prevedono il cambio d'uso dell'immobile con destinazioni compatibili ed in rispetto dell'art.1 bis.
- 3 bis. All'interno della Zona territoriale omogenea B/86 – Capoluogo è possibile la trasformazione in loco del volume esistente legittimamente realizzato a destinazione non residenziale, purché lo stesso non superi l'indice territoriale massimo di zona stabilito in 1,5 mc/mq. La parte eccedente potrà essere trasformata in credito edilizio ai sensi del successivo comma 14 dell' art. 34 bis.
4. Le nuove costruzioni sono ammesse solo all'interno dei singoli lotti interclusi così come individuati nella cartografia e con il massimo volumetrico previsto nel repertorio allegato.
5. In aggiunta a quanto disposto dal comma precedente, entro gli ambiti delle zone B e C1, ma all'esterno dei lotti liberi interclusi, è ammessa la localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale fino al raggiungimento di un indice di densità fondiaria di 1,00 mc/mq comprensivo del volume degli edifici esistenti.
- 5 bis. All'interno della Zona territoriale omogenea B/13 – Corte la localizzazione del credito edilizio di cui al comma precedente, qualora comporti la realizzazione di un

intervento di nuova costruzione comportante la realizzazione di una volumetria complessiva superiore a mc 2000, dovrà essere autorizzata previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.

6. L'edificazione è ammessa per iniziativa attuativa diretta, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Distanza minima dai confini: salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici, un minimo di m 5,00, oppure a confine con le modalità previste dall'art. 11 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, oppure con distanze minori mediante asservimento urbanistico trascritto;
- b) Distanza minima tra fabbricati: media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti con un minimo di m 10,00 anche tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; m 6,00 tra spigoli di fabbricati tra loro non prospicienti; è ammessa l'edificazione in aderenza con le modalità previste dall'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
- c) Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini nel centro abitato, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti ed al codice della strada;
- d) Obbligo del ricavo di un posto auto coperto o (salvo casi eccezionali) scoperto per unità abitativa, della superficie minima di mq 15,00, anche previa demolizione di eventuale box o pertinenza a carattere precario ancorché condonato ai sensi della L. 47/1985. Il volume demolito potrà essere eventualmente recuperato in aderenza all'edificio principale con un aumento volumetrico di mc 40,00.
- e) L'eventuale sopraelevazione di edifici esistenti può avvenire nell'ambito della sagoma del Piano Terreno con distanza minima pari a m 3,00 dai confini e m 10,00 dai fabbricati.
- f) Distanze dalle linee di delimitazione delle zone "F": m 5,00.

7. Ove l'area non sia servita dalle opere di urbanizzazione nella misura e con le caratteristiche previste dalla normativa vigente, l'opera progettata può essere autorizzata solo nel caso in cui gli edificanti si impegnino, tramite atto unilaterale d'obbligo, a potenziare o realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, con creazione, nel caso di più proprietari, di apposito comparto urbanistico di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004.

Art. 25 - Repertorio zone B e C1

1. Nel prospetto allegato (13.5.b.1) sono individuati gli interventi di nuova volumetria ammessi nelle zone B e C1.
2. La sagoma dell'edificio disegnata ha solo valore indicativo mentre rimane prescrittiva la volumetria massima edificabile e il numero dei piani che non può superare: i tre per gli edifici uni/bifamiliari e schiere e i tre o più piani per gli edifici plurifamiliari.

3. [stralciato]

4. Gli interventi di cui al comma 1, per in quali alla data del 27.11.2017 non risulti presentata istanza di Permesso di Costruire, sono tenuti alla corresponsione, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001. La misura non si applica nel caso in cui gli interventi siano assoggettati ad altre forme perequative.
5. Per lotto localizzato nella zona B/2, tra via Scardovara e via Mameli, oggetto di nuova previsione urbanistica a seguito della decadenza delle originali previsioni di trasformazione, il 40% dello jus ædificandi relativo al volume massimo attribuito di mc 3200 è attribuito direttamente al soggetto attuatore, mentre il restante 60% potrà essere realizzato esclusivamente mediante l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di jus ædificandi per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo art. 34 bis, in conformità all'art. 14, comma 24 delle Norme di Attuazione del PATI.
6. All'interno delle zone B/63, B/125, C1/64 e B/192, in conformità alle disposizioni del PATI, sono state individuate delle «aree di riqualificazione e riconversione», soggette a Piano Urbanistico Attuativo, con le seguenti carature urbanistiche:
7. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 1, secondo le carature urbanistiche già definite per il Progetto Norma n. 26;
8. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 2, secondo le carature urbanistiche già definite per la zona C2/33.
9. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 3, secondo le carature urbanistiche già definite per la zona C2/21.
10. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 4, intervento di recupero del volume esistente.
11. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 4/2015 all'interno delle seguenti zone di completamento del Capoluogo sono ammesse deroghe ai limiti di densità, di altezza e di distanza tra fabbricati, stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del D.M 1444/1968, unicamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia ovvero di ampliamento realizzati all'interno della sagoma esistente.

Capoluogo Nord	
Zona	Ubicazione
B/8	Via Caselle
C1/10	Via Scardovara
B/19 e B/20	Via Paolo VI
B/21	Via Donatello
B/31, B/32, B/33, B/34	Via Pio XII
B/35, B/36	Via Beolco
B/57	Via Einaudi
B/58, B/60	Via A. Grandi
B/61, B/62	Via Manzoni
B/64, B/65	Via P. Pinton
B/69	Via S. Giuseppe
B/52	Via B. Croce/Via E. Breda

Capoluogo Sud	
Zona	Ubicazione
B/124	Via G. Verdi
B/125	Via Verdi/Via A. Minto
B/136	Via Puniga
B/99	Via S. Francesco
B/91	Via S. Pio X
B/92	Via S. Pio X
B/120	Via A. Volta
B/102	Via Saint Cloud
B/103	Via N. Paganini
B/63	Via F.lli Bandiera
B/65	Via Rusteghello
B/90	Via Risorgimento

B/43 e B/44	Via Tito Livio
B/46	Via Borgo Padova

B/89	Via Risorgimento
B/84, B/86 e B/88	Via S. Rocco
B/13	Via Magellano
B/75 e B/76	Via S. Antonio
B/74	Via Circonvallazione

CAPO IV - LE ZONE DI ESPANSIONE C2

Art. 26 - Le zone C2

1. Il Piano degli Interventi individua, nell'ambito della singola Zona Territoriale Omogenea le parti di territorio dette "Aree di Intervento Unitario" A.I.U. la cui utilizzazione dovrà avvenire in forma organica ed unitaria, attraverso uno strumento attuativo, che dovrà prevedere il conferimento al Comune delle aree ed opere previste nella relativa scheda urbanistica dalla presente variante.
2. All'interno delle A.I.U. è prescritta la formazione del consorzio urbanistico "di strumento", che assume col Comune le obbligazioni previste dallo strumento attuativo, la cui attuazione avrà luogo a cura degli aventi diritto, per quelli di iniziativa pubblica, secondo le modalità fissate nella convenzione di cui all'art.63 della Legge Regionale 61/85, per quelli di iniziativa privata.
3. All'interno delle A.I.U. possono venire individuati più comparti edilizi, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 11/2004. L'edificazione all'interno dell'A.I.U. dovrà normalmente essere realizzata all'interno dei perimetri d'inviluppo indicati nel Piano. Lo strumento attuativo, dovrà prevedere le distanze minime tra edifici nel rispetto di quanto previsto dal punto 3 dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 o a distanza diverse qualora il piano attuativo sia elaborato anche con previsioni planivolumetriche.
4. La modificazione del perimetro dell'A.I.U. indicata nella tavola del Piano non comporta variante di Piano e potrà essere disposta con delibera consiliare.
5. Le modifiche allo schema progettuale di cui alle schede urbanistiche del presente PI potranno essere attuate ferme restando tutte le quantità volumetriche e di superficie di cui alle stesse schede e le prescrizioni specifiche.
6. I dati tecnici con l'indicazione delle superfici minime inderogabili e delle volumetrie massime edificabili sono riportate nell'allegato repertorio 13.5.b.2. Il pre-progetto indicato dalla presente variante è riportato nelle singole schede urbanistiche degli elaborati di progetto.
7. Gli elementi prescrittivi delle schede progettuali sono tutti i dati tecnici, la destinazione d'uso, il numero dei piani per tipologia consentita e prescrizioni particolari.
8. Le tipologie proposte sono indicative, in sede esecutiva potranno essere modificate entro il limite di inviluppo massimo individuato nelle schede progettuali.
9. La superficie territoriale, calcolata planimetricamente, potrà, in sede di presentazione del progetto planivolumetrico, variare in relazione al rilievo dell'area medesima nel qual caso i dati tecnici dovranno essere variati proporzionalmente ferma restando la volumetria massima edificabile.
10. Per gli immobili posizionati all'interno della presente Zona Territoriale Omogenea ma esterni al perimetro di delimitazione dell'A.I.U. o del Progetto Norma valgono le disposizioni contenute all'art. 24 delle Norme Tecniche Operative.
11. Nella zona C2/18, compresa tra Via Giuseppe Verdi e la stazione ferroviaria, oggetto di nuova previsione urbanistica a seguito della decadenza delle originali previsioni di trasformazione, il 40% dello jus aedificandi relativo al volume massimo è attribuito direttamente al soggetto attuatore, mentre il restante 60% potrà essere

realizzato esclusivamente mediante l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di jus ædificandi per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo art. 34 bis, in conformità all'art. 14, comma 24 delle Norme di Attuazione del PATI.

CAPO V - LE ZONE PRODUTTIVE

Art. 27 - Aree produttive (artigianali, industriali, commerciali) di completamento (D1)

1. Per tutti gli edifici esistenti al giugno 1989 ricadenti in zona D1 e adibiti ad attività di produzione artigianale, industriale e/o commerciale o nei quali tale attività sia stata dismessa da non più di cinque anni, è ammesso l'ampliamento delle preesistenze o il loro riutilizzo.
2. L'ampliamento può essere assentito solamente su presentazione di un progetto unitario che preveda il definitivo assetto di tutta l'area di pertinenza della proprietà e potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, purché indicati nel progetto unitario.
3. Tale ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 60% della superficie di calpestio esistente, anche su più piani, alla data del giugno 1999.
4. L'ampliamento di cui ai commi precedenti potrà essere concesso purché l'indice di copertura complessivamente (esistente + ampliamento) non superi il 60% del fondo di pertinenza, alla data del giugno 1989, così come individuato nella cartografia di piano; tale ampliamento non potrà comunque superare la superficie lorda di mq. 2.000.
5. L'ampliamento non potrà costituire fabbricato a sé stante, se non in casi documentati per specifiche esigenze produttive e/o funzionali.
6. Il Responsabile del Provvedimento potrà imporre l'uso di particolari accorgimenti tecnici atti ad eliminare eventuali inconvenienti, in relazione alla produzione di rumori od odori molesti. In tal caso la concessione per la realizzazione degli ampliamenti consentiti dal presente articolo potrà essere rilasciata solo in presenza di apposita impegnativa del concessionario a realizzare, in via preventiva e vincolativa tali prescrizioni.
7. In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:
 - a) Altezza massima: metri 10,00, salvo eventuali maggiori altezze necessitanti per comprovate esigenze tecniche, legate ai cicli produttivi;
 - b) Distanze dai confini: non inferiori a metri 5,00 e/o a confine con le modalità previste dall'art.33 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
 - c) Distanze dalle strade: minimo metri 12,00 di cui 5,00 destinati a verde possibilmente arborato;
 - d) Distanze tra corpi di fabbrica e/o fabbricati: non inferiore a metri 10,00 e/o in aderenza;
 - e) Le aree riservate a parcheggio privato dovranno essere pari almeno al 20% della superficie del lotto di intervento se individuato o pari almeno al 35% della superficie coperta dell'edificio qualora non fosse individuato; nel caso di destinazione commerciale, la superficie da destinare a parcheggio ad uso pubblico regolamentato non può essere inferiore a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
 - f) L'ingresso carraio dell'area di pertinenza dell'edificio: dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari almeno a metri 7,00;

- g) Le aree destinate a verde dovranno essere pari almeno al 10% della superficie del lotto di intervento se individuato, o pari almeno al 15% della superficie coperta dell'edificio qualora non fosse individuato, e possibilmente arborate ai sensi del vigente Regolamento Edilizio;
 - h) Fanno eccezione alle norme su i distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali ed impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, alla sicurezza ed al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.
8. È consentita la copertura degli spazi esterni a parcheggio mediante reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere, nel limite del 50% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza esistente.
 9. È ammessa l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore per un massimo di mc 500.

Art.27 bis - Attività produttiva da confermare

1. Con la medesima normativa dell'art. 27 originario, stralciando il punto 4) fino a "Cartografia di Piano" e con l'aggiunta del seguente ultimo punto 9): la normativa dell'intero articolo è applicabile solo a quelle attività individuate nel PI con apposito simbolo" e meglio evidenziate nell'allegato 13.5.a.
2. Per gli edifici dismessi, insistenti nelle Z.T.O. A, B, C, è sempre ammesso il cambio d'uso verso la residenza.

Art.27 ter - Aree per attività produttive confermate e codificate

1. Il presente articolo norma le aree individuate con apposita grafia negli elaborati cartografici in cui vi è la presenza di attività produttive (artigianali) confermate e codificate con le schede normative allegate (vedi allegato 13.5.c) che fanno parte integrante dell'articolato.
2. La scheda normativa detta prescrizioni e indicazioni sia per quanto riguarda l'ampliamento del volume dell'edificio individuato sia per la sistemazione dello spazio scoperto.
3. Sono elementi prescrittivi i dati tecnici delle aree per servizi e relativi all'ampliamento, le prescrizioni particolari, la destinazione d'uso. Sono elementi prescrittivi inoltre gli ingombri massimi delle sagome individuate sia in pianta che in elevato dell'ampliamento proposto espressi nel progetto norma nelle regole edilizie sono da ritenersi come ingombri massimi.
4. Sono elementi indicativi la suddivisione e il trattamento del suolo. In sede di concessione questi potranno essere varianti ferme restando le quantità minime previste.
5. Il progetto da sottoporre alla concessione edilizia dovrà prevedere anche la sistemazione dello spazio aperto.
6. Il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla dimostrazione di legittimità delle strutture esistenti.
7. Per quanto non specificato si rimanda ai commi 2, 4, 6 e 7 (con esclusione della

lettera h) dell'art.27 delle presenti Norme Tecniche Operative. L'ampliamento della parte residenziale dell'edificio è ammessa solo laddove previsto dalla specifica disciplina di zona

8. L'ampliamento non può superare il 100% della superficie utile esistente.
9. L'ampliamento è subordinato alla rimozione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica precari, nonché alla previsione degli standard di legge.
10. Il Responsabile del Provvedimento può prendere in considerazione, positivamente, su conforme parere del Responsabile del Procedimento eventuali soluzioni progettuali riportanti particolari costruttivi diversi da quelli previsti purché debitamente giustificati.

Art.28 - Aree commerciali/direzionali di espansione (D2)

1. Le aree commerciali/direzionali di nuova espansione seguono le prescrizioni di comparto di cui alle zone C2 con le indicazioni planivolumetriche allegate nelle schede urbanistiche di progetto (vedi repertorio allegato 13.5.b.2) nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie coperta massima	= 35% della superficie fondiaria;
Superficie lorda di pavimento massima	= 0,8 mq/mq di superficie fondiaria;
Altezza massima dei fabbricati	= ml 12,00
2. Nelle zone così classificate non è ammessa la destinazione residenziale salvo che per l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore e per un massimo di mc. 500 per ogni singolo intervento.
3. Per gli immobili posizionati all'interno della presente Zona Territoriale Omogenea ma esterni al perimetro di delimitazione dell'A.I.U. o del Progetto Norma valgono le disposizioni contenute all'art.24 delle Norme Tecniche Operative.

Art. 29 - Area produttiva di edificazione consolidata e nuova edificazione (D3)

1. Per l'edificazione in tale area valgono le norme seguenti:
 - Gli edifici residenziali ricadenti in zona di completamento possono effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - I capannoni esistenti e quelli in fase di completamento possono ampliarsi sino a raggiungere il rapporto di copertura massimo del 60% del fondo di pertinenza.
 - I capannoni di nuova edificazione possono raggiungere il rapporto di copertura massimo del 60% del fondo di pertinenza;
 - Le destinazioni d'uso ammesse sono l'industriale, artigianale e commerciale.
 - La distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore, a ml 5,00, salvo le maggiori distanze rese obbligatorie per la presenza di fasce di rispetto; la distanza minima delle costruzioni dal ciglio dell'asse attrezzato non dovrà essere inferiore a ml 30,00, dalle altre strade di ml 10,00;
 - Le recinzioni lungo l'asse attrezzato dovranno essere collocate a ml 15,00 dal ciglio della predetta strada e a ml 5,00 dalle altre strade, la fascia compresa tra detto ciglio e la recinzione potrà essere usata per parcheggi ad uso pubblico o

verde.

- La distanza dai fabbricati non potrà essere inferiore a ml 10,00;
- L'altezza massima non dovrà superare i ml 12,00;
- le aree riservate a parcheggio privato dovranno essere pari almeno al 20% della superficie del lotto di intervento e comunque dimensionate in modo tale da garantire almeno un posto macchina delle dimensioni di mq 12,50 ogni due addetti; nel caso di destinazioni commerciali la superficie da destinare a parcheggio ad uso pubblico regolamentato, non può essere inferiore a 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
- Le aree destinate a verde dovranno essere pari al 10% almeno della superficie del lotto di intervento e obbligatoriamente arborate ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale.
- È consentita la copertura degli spazi esterni a parcheggio mediante reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere, nel limite del 50% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza esistente.
- È ammessa l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore per un massimo di mc. 500 per ogni intervento.

Art.30 - Area produttiva area di espansione (D4)

1. L'area produttiva di espansione è soggetta a Piano Attuativo Unitario. Il Piano Attuativo dovrà essere coordinato con l'area preesistente. Il repertorio allegato 13.5.b.2 ne riporta le indicazioni progettuali.
 - 1.a Nell'area così classificata non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che per l'abitazione del personale di custodia e/o dell'imprenditore per un massimo di mc. 500. Per ogni singolo intervento;
2. Le norme che regolamentano tali aree sono le seguenti:
 - Rapporto copertura: 60% sup. lotto;
 - Distanza confini: 5,00 metri;
 - Distanza dalle zone "f": 5,00 metri;
 - Distanza fabbricati: 10.00 metri;
 - Distanza strade: nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni;
 - Altezza massima: 12,00 metri.
3. Lo strumento attuativo dovrà stabilire norme dettagliate per l'organizzazione, l'edificazione, l'arredo, ecc.
4. Per gli immobili posizionati all'interno della presente Zona Territoriale Omogenea ma esterni al perimetro di delimitazione dell'A.I.U. o del Progetto Norma valgono le disposizioni contenute all'art.24 delle Norme Tecniche Operative.

Art. 30 bis – Disciplina del commercio al dettaglio su area privata

1. Le medie e grandi strutture di vendita sono definite dall'art. 3 delle L.R. 50/2012
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della predetta Legge Regionale, con deliberazione di Giunta comunale n. 51 del 17 giugno 2014 è stato definito il

Centro Urbano.

3. Le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq sono ammesse in tutto il territorio comunale purché la destinazione commerciale non sia in contrasto con le disposizioni del Piano degli Interventi
4. Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e le grandi strutture di vendita sono ammesse all'interno del Centro urbano nelle zone individuate dall'apposita tavola allegato C-01 al Piano degli Interventi ed in particolare le grandi strutture di vendita sono ammesse solo se espressamente indicato con la sigla "G" e nel rispetto dei parametri delle rispettive Z.T.O. come definiti dagli articoli precedenti.

CAPO VI - LE ZONE AGRICOLE

Art. 31 - Disciplina generale delle zone agricole

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 ed in conformità alla disciplina del PATI vigente.
2. Il P.I. individua negli elaborati di progetto TAV. 13.1 Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 e TAV. 13.3 Zonizzazione in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:
 - Zone agricole;
 - Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;
 - Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi.
3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.
4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.
5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risonamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% della superficie territoriale (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro) entro gli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art 34 ter (considerando anche le dotazioni esistenti) e del 3% in tutti gli altri casi (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.
6. Gli interventi di *trasformazione edilizia* soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro) della superficie territoriale entro gli *ambiti di tutela ambientale* di cui al successivo Art 34 ter (considerando anche le dotazioni esistenti) e del 3% in tutti gli altri casi (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), determinate secondo le

modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

7. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*.
8. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

9. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i. Nei casi di demolizione e ricostruzione è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente esterna agli ambiti di vincolo e delle fasce di rispetto.
10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.
11. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).
12. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.
13. Per ogni intervento devono essere rispettate le regole compositive relative alle facciate e ai volumi contenute nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative, in particolare alla sezione nuova edificazione. Gli schemi

compositivi contenuti nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative hanno valore indicativo e suggeriscono soluzioni compositive.

14. In ogni caso e in qualsiasi intervento devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) L'andamento del tetto dovrà essere realizzato con tipologia a due falde (è ammessa la tipologia a quattro falde solo in caso di interventi su esistenti che tecnicamente non permettano la realizzazione delle due falde);
- b) Le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona; sono vietate le tinte violente. Per le coperture devono essere impiegati coppi alla veneta ad eccezione delle strutture produttive a carattere zootecnico (stalle, concimaie ecc.) per le quali potranno essere utilizzati anche materiali diversi purché siano mantenuti i caratteri formali delle coperture tradizionali (le coperture dovranno essere costituite da pannelli a forma ondulata con colorazione rossa) e delle coperture delle costruzioni accessorie residenziali, per le quali al fine di incentivare la rimozione dell'amianto dalle medesime, potranno essere utilizzati materiali diversi in sostituzione del coppo, purché mantengano i caratteri formali delle coperture tradizionali, come ad esempio il similcoppo;
- c) Negli edifici residenziali gli infissi dovranno essere in legno realizzati con tipologia "alla veneta"; sono comunque esclusi gli infissi in alluminio, in ferro e in plastica, se non negli annessi rustici;
- d) Le misure dei fori devono essere tradizionali e avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona e dell'uso del fabbricato (Vedi Abaco Edifici Rurali);
- e) Non sono ammesse in ogni caso scale esterne terrazzini in aggetto, e riporti di terra per sopraelevare la quota originaria del terreno, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio;
Nell'ambito delle strutture agricolo/produttive, per comprovate ragioni tecniche ed in mancanza di alternative progettuali, potranno essere autorizzate scale esterne le quali dovranno essere opportunamente mascherate e dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono.
- f) Le recinzioni devono essere realizzate prioritariamente in siepe verde eventualmente affiancata da rete metallica con zoccolo pieno di altezza massima di cm. 15; sul fronte strada sono ammissibili recinzioni con muratura piena di altezza massima di cm. 50 e rete metallica o grigliato fino ad una altezza massima complessiva di cm. 150.
- g) La forma dell'edificio dovrà essere semplice secondo le storiche tradizioni locali agricole;
- h) La sporgenza di gronda non potrà superare i cm. 50;
- i) Nelle nuove costruzioni e/o negli ampliamenti è vietata l'individuazione con compenetrazione di locali ad uso annesso rustico all'interno del corpo di fabbrica residenziale e/o ai piani interrati dello stesso;
- j) L'ampliamento residenziale, fermo restando quanto disposto dall'art. 44 della Legge Regionale 11/2004, potrà essere realizzato con interposizione di portico di massima estensione pari a metri 5,00.

15. I parametri che regolamentano le costruzioni sono i seguenti:

- Distanza dai confini: 5,00 metri e/o a confine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
 - Distanza tra edifici: 10,00 metri e/o in aderenza;
 - Distanza dalle strade: nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni; è sempre ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti purché la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
 - Altezza massima; 7,50 metri; sono ammesse, per comprovate motivazioni tecniche, altezze diverse fino ad un massimo di 9,00 metri, solamente per le strutture produttive a carattere zootecnico (stalle, concimaie ecc.);
 - N. piani: 2.
 - Le eventuali sopraelevazioni di edifici esistenti possono avvenire rimanendo entro la sagoma del Piano Terreno.
 - Fanno eccezione alle norme sui distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali e impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza o volti al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.
16. È sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario volto all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5, oppure ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, con un massimo di mc. 150 per singola unità edilizia, senza incrementi del numero di unità immobiliari.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

17. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 34 bis. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

18. Il PI individua gli «Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi» ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004 in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, nei limiti di cui al successivo comma 28 lettera a, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di

turbativa ambientale o paesaggistica. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello *jus ædificandi* non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale». Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

AMBITI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

19. Entro gli ambiti d'importanza paesaggistica è ammesso il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, e attività agrituristiche. È ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché le aree attrezzate per la sosta temporanea di cui all'art. 36 della LR. 14 giugno 2013, n. 11.
20. Per gli ambiti d'importanza paesaggistica si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 34 ter commi 3 e 4.

CONTESTI FIGURATIVI

21. I contesti figurativi degli edifici di particolare pregio storico-ambientale e dei nodi locali costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire i quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità, e sono aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.
22. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

CONI VISUALI

23. Il PI ha individuato i coni visuali dei quadri paesaggistici di maggior rilevanza presenti nel territorio che appartengono alle Categorie 1 e 2 come definita dalla Norme di Attuazione dei PATI. La Categoria 1 riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità. La Categoria 2 riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
24. Entro il perimetro dell'ambito di percezione del cono visuale di Categoria 1 non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
25. Per i coni visuali di Categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi

strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO

26. Il PI individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico. Gli interventi sono finalizzate a:
- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
 - b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
 - c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
27. In fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i con visuali verso le emergenze paesaggistiche.

EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

28. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola e individuate negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:
- a) il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti alla data dell'entrata in vigore della variante n. 14 al P.I. (27/11/2012) legittimamente realizzate è ammesso unicamente nei limiti del volume esistente e, in ogni caso, fino ad un massimo di mc 800 e dovrà essere realizzato in un unico fabbricato.
 - b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza fatto salvo quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.
 - c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
 - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
 - all'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, ovvero potrà avvenire entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, individuati negli elaborati grafici in scala 1:5000, entro un

raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, qualora l'edificio da demolire sia localizzato entro le fasce di rispetto o zone di tutela di cui al precedente comma 18. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire in un unico fabbricato, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 31 comma 3 delle N.T.O. del P.I. (Abaco degli Edifici Rurali).

- Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite degli 800 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal comma 16 del successivo art. 34bis.

29. Il carico insediativo corrispondente al riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, dovrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT nel momento del rilascio del permesso di costruire, a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

30. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.
31. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.
32. L'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).
33. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004 e negli ambiti territoriali di importanza paesistica di cui al precedente comma 19.

SERRE FISSE

34. Nelle zone agricole, all'esterno degli ambiti di importanza ambientale, è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, rispettando le seguenti distanze

minime:

- m. 5 dai confini di proprietà;
 - m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.
35. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.
36. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

37. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico vano fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.
 - Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,20.
 - Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
 - Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
 - Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
 - Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
 - Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
 - Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

38. È ammessa altresì la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi, nella quantità massima di una struttura per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Superficie lorda non superiore a mq 10,00 per singolo animale.
 - Altezza massima di gronda non superiore a ml. 3,00.
 - Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
 - Copertura a una o due falde inclinate, con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
 - Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
 - Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.

– Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

A delimitazione dello spazio scoperto sono ammesse recinzioni costituite da staccionate in legno con altezza massima di m 1,50.

Art. 31bis - Ambiti di Edificazione Diffusa

1. Il PI precisa i perimetri degli «ambiti ad edificazione diffusa» indicati dal PATI e ne disciplina gli interventi ammissibili. Tali ambiti comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. In questi ambiti è consentita la nuova edificazione attraverso l'individuazione di lotti liberi interclusi, come da cartografia di progetto nell'allegato repertorio normativo secondo la volumetria massima designata. Per gli edifici individuati a destinazione mista è consentita all'interno del volume massimo la destinazione d'uso commerciale e per gli uffici sino alla concorrenza massima del 50% del volume prestabilito.

2. In aggiunta a quanto disposto dal comma precedente entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma all'esterno dei lotti liberi interclusi, è ammessa la localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale fino al raggiungimento di un indice di densità fondiaria di 1,00 mc/mq. comprensivo del volume degli edifici esistenti.

3. Gli ambiti di edificazione diffusa sono definiti come «ambiti di perequazione urbanistica» in cui si applica la disciplina di cui al successivo Art. 34, commi da 5 a 10. Sono posti a carico del soggetto attuatore gli interventi di integrazione delle opere di urbanizzazione carenti (infrastrutture a rete e aree per servizi pubblici e di uso pubblico: verde attrezzato e parcheggio). Come misura di compensazione ambientale, è fatto obbligo al soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione o mediante atto unilaterale d'obbligo, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari alla superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio alla viabilità o a percorsi rurali, secondo le modalità previste nel comma 7 precedente Art. 31.

4. Il perimetro di comparto individua l'area soggetta ad unica istanza edilizia con obbligo di costituzione di comparto o di atto unilaterale d'obbligo. La superficie individuata come standard per piazza e parcheggio rappresenta l'area minima soggetta ad uso pubblico o a cessione. La sagoma dell'edificio non ha valore prescrittivo: la sua ubicazione dovrà comunque avvenire all'interno del lotto di proprietà anche al limite dell'area a uso pubblico, lo stesso potrà arretrare rispetto la linea di zona non più di m 3 per motivate esigenze tecniche.

5. Negli ambiti di edificazione diffusa compresi nel perimetro dei centri abitati, nel caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento di un immobile, nonché per le nuove edificazioni previste, è necessario mantenere una distanza minima dalle strade pari a ml. 10.00;

6. Negli interventi edilizi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovranno essere inoltre rispettati i parametri di cui ai punti a), b), d), e), f) del comma 4 del precedente Art. 24, e le prescrizioni del comma 5 del medesimo articolo 24.

Art. 32 - Percorsi ciclo-pedonali

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti (sia pubblici che privati), banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzabili e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto, come individuate nella lettera c) del primo comma del successivo art.35, non costituisce variante urbanistica.
2. I percorsi ciclo pedonali individuati nelle zone agricole, oltrech  il loro naturale prolungamento nelle zone residenziali, sono da considerarsi individuativi e anche a funzione mista carraia.
3. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.
4. Si prescrive per le piste ciclabili:
 - a) le recinzioni sui lati prevalentemente realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro), o con reti metalliche purch  mascherate da vegetazione arbustiva;
 - b)   di norma vietata l'asfaltatura;
 - c) vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali;
 - d) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml. 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
 - e) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
 - f) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;

Art. 32 bis – Individuazione capifosso privati

Nella tavola di progetto 13.5.d.1, sono individuati i capifosso privati ed i corsi d'acqua pubblici, di cui l'allegato 13.5.d.2 ne costituisce il rilievo dello stato di fatto.

Nei fossi individuati:

- a) saranno vietate le tombature, gli interramenti, la riduzione delle sezioni cos  come risultanti dall'allegato B di rilievo;
- b) saranno consentite le operazioni di pulitura e di risezionamento dei tratti risultati occlusi;
- c) saranno consentiti solamente nuovi ingressi su fondi interclusi, previa presentazione all'Area Territorio della D.I.A. comprensiva del preventivo Nulla Osta del Settore Tecnico del Consorzio di Bonifica competente per zona territoriale;
- d) in caso di rifacimento di ingressi ai fondi esistenti, dovr  essere rispettato quanto previsto al precedente comma "c";

Art. 32 ter – Recepimento Piano delle Acque

In adempimento all'art. 13.7, lett. b) del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con DGR n. 4234 del 23/12/2009 si considera parte integrante e sostanziale delle presenti norme, il Regolamento di Polizia Idraulica allegato al Piano delle Acque approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del

24/06/2014 al quale si rinvia.

CAPO VII - LE ZONE F

Art. 33 - Le zone F

1. Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centro sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc.
2. I simboli contenuti nelle tavole di Piano degli Interventi hanno carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso consentito, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
3. Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali.
4. I parametri che regolamentano le zone F sono i seguenti:
 - Sa - area per l'istruzione: indice fondiario 2,00; rapporto di copertura 25%; Altezza massima 10,00 ml; distanza dai confini 5,00 ml; distanza dalle strade 10,00 ml; distanza dai fabbricati 10,00 ml;
 - Sb - area per attrezzature di interesse collettivo: indice fondiario 2,00; rapporto di copertura 30%; H max 10,00 ml; distanza dai confini 5,00 ml; distanza dalle strade 5,00 ml; distanza dai fabbricati 10,00 ml;
 - Sc - area attrezzata a parco, gioco e sport: indice fondiario 0,001; rapporto di copertura 0,05%; H max 10,00 ml; distanza dai confini 5,00mt.; distanza dalle strade 10,00 ml; distanza dai fabbricati 10,00 ml;
5. Nell'area attrezzata a parco, gioco e sport lungo via Leonardo da Vinci, è consentita la realizzazione di parcheggi alberati ed in struttura a verde permeabile, purché l'accesso avvenga attraverso gli attuali ingressi alle attività produttive, vietando pertanto la creazione di nuovi accessi alla via stessa.

Le numerazione riportate nella cartografia di piano, sono riferite alle seguenti destinazioni:

SA – AREE PER L'ISTRUZIONE

- 1 - Asilo nido;
- 2 - Scuola materna;
- 3 - Scuola elementare;
- 4 - Scuola d'obbligo;
- 5 - Scuola superiore o specializzata;

SB – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 - Chiese e annessi;
- 10 - centri religiosi e dipendenze;

ISTITUZIONI CULTURALI ED ASSOCIATIVE

- 16 - Centro culturale, biblioteca;

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.

22 - Teatro;

23 - Centro Benessere;

25 - Ristorazione e servizi;

AREA NOMADI E SERVIZI SANITARI

27 - Casa per anziani;

28 - Area nomadi;

31 - Servizi sanitari;

32 - Centro sanitario poliambulatoriale – Centro diurno;99 - Cimitero;

SERVIZIO AMMINISTRATIVO

34 - Ospedale civile;

37 - Municipio / Sede comprensorio;

38 - Sale comunali;

39 - Uffici pubblici in genere;

40 - Genio Civile;

41 - Pretura;

42 - Magazzini comunali e provinciali;

SERVIZI DI PUBBLICA SICUREZZA

43 - Carabinieri;

44 - Pubblica sicurezza;

45 - Vigili del fuoco;

48 - Guardia di finanza;

Altro

50 - Alloggi per giovani coppie e/o anziani;

SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE

52 - Ufficio postale;

54 - Impianti telefonici;

SERVIZI COMMERCIALI

59 - Mercato / Foro boario;

61 - Consorzio agrario;

62 - Consorzio area industriale del piovese;

SERVIZI TECNOLOGICI

63 - Impianti idrici;

64 - Impianti gas;

65 - Impianti ENEL;

66 - Mattatoi;

67 - Depuratore;

71 - Impianti di sollevamento;

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

73 - Stazione Ferroviaria;

74 – Stazione autolinee extraurbane;

75 - Area per attrezzature ferroviarie;

80 - Capolinea;

Sc – AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT

81 - Opere di arredo urbano;

- 82 – Aree gioco bambini
- 83 - Giardini pubblico di quartiere;
- 84 - Impianti sportivi di base;
- 85 - Impianti sportivi agonistici;
- 86 - Parco Urbano;
- 89 - Piscine;
- 92 - Parchi extraurbani;
- 93 - Palestre - palazz. dello sport;
- 94 - Aree boscate pubbliche;
- 95 - Area parcheggio;
- 96 - Aiuole e/o opere di arredo urbano e stradale.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 34 - Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale o paesaggistica.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:
 - fisici: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
 - ambientali: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
 - paesaggistici: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
 - territoriali: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
 - architettonici: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei

circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.

- strategici: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescio di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
 - e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
 - b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il PI può prescrivere che nelle aree residenziali soggette a PUA vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica nel limite massimo del 40% del totale dell'intervento. Il Comune si riserva altresì la facoltà di utilizzare le aree cedute per:
 - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
 - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
 - c) Negli ambiti di Perequazione ambientale o paesaggistica il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

Art. 34 bis - Credito edilizio

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, secondo quanto prescritto nei successivi commi.

2. Il PI, in conformità alle prescrizioni stabilite dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra Brenta e Bacchiglione, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- b) vincolo di utilizzo a forestazione;
- c) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;

- d) interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola;
 - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale;
 - f) interventi soggetti a compensazione urbanistica.
3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
5. I crediti edilizi sono certificati da specifico provvedimento amministrativo: delibera di consiglio comunale ovvero di giunta comunale quando la formazione del credito edilizio avviene nell'ambito di procedimenti di competenza dei rispettivi organi comunali, determinazione del responsabile del provvedimento negli altri casi.
6. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.
7. Le modalità di formazione e gestione del «registro dei crediti edilizi» sono fissate con specifico atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale.
8. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione.
9. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera un mc di credito edilizio equivalente a 0,25 mq di superficie lorda di pavimento, corrispondente ad un'altezza virtuale pari a 4.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

10. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 1700 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
 - b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
11. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» localizzati dal PATI tra Brenta e Bacchiglione o dal PI all'interno degli «ambiti territoriali di importanza paesaggistica» come definiti dal PATI medesimo.
12. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

13. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» sia all'interno degli «ambiti territoriali di importanza ambientale» come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione produce un credito edilizio di 300 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

14. Il volume legittimamente realizzato all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzato nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformato in tutto o in parte in credito edilizio secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ai fini della formazione del credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera la superficie lorda di pavimento.

15. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione e non ancora realizzata all'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive che il PATI medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la volumetria localizzata all'interno dell'area medesima in conformità agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE IN ZONA AGRICOLA

16. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati ma che presentano motivi di turbativa ambientale o

gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutto
da mc	600	A mc	1.200	70%
da mc	1.200	A mc	2.400	60%
da mc	2.400	A mc	4.800	50%
da mc	4.800	A mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

17. Negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 15%.

18. Negli ambiti territoriali di importanza ambientale, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 30%.

19. La parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio, al lordo degli incrementi determinati dalla localizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica o ambientale, potrà essere ulteriormente trasformata in credito edilizio solo mediante specifici accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che definiscano l'interesse pubblico ed individuino contestualmente le aree di localizzazione, nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 21 comma 6 del PATI tra Brenta e Bacchiglione.

20. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

21. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI
DI IMPORTANZA STORICO MONUMENTALE, PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

22. Il PI, ad esclusione degli ambiti di zona agricola che non ricadono nelle invariati paesaggistiche o ambientali come definite dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, individua ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione agli itinerari paesaggistici, ai contesti figurativi, ai quadri paesaggistici ed ai con visuali) rispetto a quelli indicati dal PATI medesimo a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo. In tali ambiti è consentita la trasformazione in credito edilizio dei volumi edilizi incongrui legittimamente realizzati nonché, previa deliberazione del Consiglio Comunale, fino ad un massimo del 15% della volumetria assegnata dalla pianificazione vigente. In ogni

caso, all'interno di tali ambiti di riqualificazione paesaggistica, la cessione al demanio comunale delle aree classificate come "contesto figurativo" ovvero comprese all'interno dei "coni visuali di prima categoria" produce un credito edilizio di 1500 mc ettaro.

23. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione residenziale della volumetria prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione e non ancora realizzata all'interno delle aree residenziali che il PATI medesimo ha classificato come contesti figurativi.

24. All'interno del centro storico, per gli interventi sugli edifici di valore storico testimoniale con grado di protezione A1 ed A2, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici e di sicurezza, è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio pari al 30% dello jus aedificandi oggetto di intervento in conformità alla disciplina e secondo le modalità stabilite dal P.I.

25. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus aedificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione.

26. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di agibilità dell'edificio oggetto di intervento, ovvero il certificato di ultimazione dei lavori nel caso di interventi di demolizione senza ricostruzione.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

27. Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

28. Con la reiterazione del vincolo decaduto ai sensi del comma 1 della LR 11/2004, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/2004 con le modalità di cui al comma precedente.

29. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PATI tra Brenta e Bacchiglione per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004. Tale procedura non si applica agli interventi che interessino ambiti di zona agricola classificati come invariants paesaggistiche o ambientali in conformità all'art. 18, comma 17 delle Norme di Attuazione del PATI.

30. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dai commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.

31. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

Art. 34 ter - Ambiti territoriali di importanza ambientale

1. Il PI individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.
2. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle direttive del PATI, vanno perseguite le seguenti azioni:
 - prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
 - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
 - organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
 - l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
 - valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.
3. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza ambientale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:
 - la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
 - l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
 - le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
 - le formazioni boscate puntuali;
 - le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;

- le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
 - i grandi alberi, le alberate formali ed informali.
4. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle prescrizioni del PATI, non è consentita:
- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
 - La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

Art. 34 quater - Aree preferenziali di forestazione

1. Il PI individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde dei principali centri urbani del territorio comunale, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

2. All'interno delle «aree preferenziali di forestazione» comprese negli ambiti di importanza ambientale, come definiti dal precedente articolo si applicano le disposizioni relative al credito edilizio limitatamente alle azioni di forestazione mediante «vincolo di utilizzo». Nelle «aree preferenziali di forestazione» esterne agli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto sia mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» sia mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».

3. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo, commi 2,3, 4 e 5.

Art. 34 quinquies Disciplina per gli interventi nelle aree ex Peep

1. Nelle seguenti aree:

- Progetto Norma n. 34a, Viale Dolomiti nord, Arzerello,
- Progetto Norma n. 34b, Viale Dolomiti sud, Arzerello,
- Progetto Norma n. 35, Via San Paterniano, Tognana,

già destinate a Piano per l'edilizia economica e popolare nel comune di Piove di Sacco, e non più compatibili con il PATI, in conformità a quanto stabilito dall'art. 14, comma

22 delle Norme di Attuazione del PATI, il volume direttamente assegnato dal PI corrisponde ad un indice territoriale iniziale 0,10 mc/mq elevabile, attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di *jus ædificandi* per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, fino ad un indice territoriale finale di 1 mc/mq, di cui 0,4 mc/mq propri del soggetto attuatore medesimo e 0,6 mc/mq derivanti dal credito edilizio. Almeno il 10% dello *jus ædificandi* dovrà essere destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica.

2. Nel caso del Progetto Norma n. 33, Via Martiri delle Foibe, Capoluogo nord, già nucleo A del P.e.e.p. di Sant'Anna, l'indice territoriale iniziale di cui al comma precedente è elevato a 0,12 mc/mq, mentre l'indice territoriale finale è elevato a 1,2 mc/mq.

3. In aggiunta al dimensionamento di cui al comma precedente, all'interno del Progetto Norma n. 33a è possibile utilizzare parte della volumetria residua derivante dai lotti inseriti all'interno della zona B/193 – Capoluogo nord nei limiti indicati dalla specifica scheda di cui all'allegato 13.5.b.2 alle Norme Tecniche Operative.

Art. 35 - Disciplina delle zone di rispetto.

1. Nel presente PI, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le seguenti fasce di rispetto di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004:
 - a) fascia di rispetto dall'unghia esterna dell'argine principale ovvero dal ciglio se non arginati:
 - metri 100,00 per il fiume Brenta;
 - metri 50,00 per gli altri scoli consortili;
 - sono fatte salve le prescrizioni del Decreto Legislativo n° 490/00.
 - b) fascia di rispetto dai cimiteri, secondo quanto stabilito dall'art.338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.34 n. 1265 in relazione ai decreti emessi dagli organi competenti, fatta salva la procedura di riduzione della fascia di rispetto.
 - c) fasce di rispetto stradali, nella misura indicata dagli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 così come modificato dal D.P.R. 16 aprile 1993, n° 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone "D", si considera come fascia di rispetto la distanza minima delle strade fissata negli articoli per ogni singola zona.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
3. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, oltre ad essere consentite opere di consolidamento e restauro senza alterazione dei volumi, può essere consentita anche la ristrutturazione con l'esclusione del cambio di destinazione d'uso, fatta salva l'applicazione dell'art.7 della Legge Regionale n. 24/1985.
4. Nella fascia di rispetto stradale non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal presente articolo.

5. Le fasce di rispetto stradale, sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché all'attivazione di parcheggi pubblici o privati. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. E' ammessa la costruzione di impianti di distribuzione di carburante a carattere precario secondo la disciplina di cui al successivo art.35 bis. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati sono regolamentate dagli artt.45 e 46 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" di cui al D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992.
6. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera b) non sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
7. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera a), il progetto sia esso di ampliamento che di nuova costruzione, deve prevedere, nel rispetto della struttura e tipologia originaria, la demolizione delle superfetazioni degradanti, il riuso delle aggiunte coerenti e gli ulteriori interventi compatibili ai fini dell'agibilità e della funzionalità igienica del bene. Esso deve inoltre prevedere l'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza, al fine di valorizzare i caratteri del bene e la sua presenza nel paesaggio agrario anche al fine di una valorizzazione del contesto territoriale di appartenenza. Particolare cura dovrà essere posta al ripristino delle alberature lungo i viali o le strade principali di accesso, lungo i confini, i fossi e di essenze vegetali a ridosso dei fabbricati. L'area di pertinenza è individuata con documentazione allegata al progetto. In mancanza viene valutata in circa 25 metri di raggio dall'immobile stesso.
8. In ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare una distanza minima di ml 50 dall'unghia esterna dell'argine principale (ovvero dal ciglio se non arginati) del fiume Brenta, ml 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale (ovvero dal ciglio se non arginati) del Fiumicello, ml 10,00 da tutti gli altri scoli consortili. Qualora venga previsto l'ampliamento di edifici esistenti in tali fasce di rispetto, il rilascio della concessione è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario, con il quale egli, in caso di esproprio, rinunci, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi indennizzo derivante dalle nuove opere da realizzare.
9. E' stato individuato negli elaborati di progetto il tracciato degli elettrodotti esistenti che determinano fasce di rispetto di ml 50 e 70 (132 kw a terne singola e doppia) avente per asse, l'asse della linea, ai sensi della Legge Regionale 3 giugno 1993 e successive modifiche ed integrazioni, e come prescritto nella Delibera di Giunta Regionale 11 aprile 2000 n° 1526. All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni e di altri edifici e destinati ad attività che richiedano la permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere).
10. Sono stati individuati negli elaborati di progetto i tracciati del metanodotto esistenti che determinano una fascia a partire dall'asse di ml 11.50. All'interno della fascia di

rispetto dal metanodotto si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. n° 12 del 15 gennaio 1985) e successive modificazioni ed integrazioni.

E' stato individuato negli elaborati di progetto il perimetro del vincolo idrogeologico relativo ai possibili danni derivanti dalla rottura della botte a sifone sottopassante il fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco. Tale rischio, valutato di media pericolosità dalla Regione del Veneto, impone il divieto di costruire piani interrati e seminterrati nell'area così delimitata.

11. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla specifica normativa.

Art. 35 bis – Impianti per la distribuzione di carburante

1. Nel territorio comunale potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti o potranno essere previsti trasferimenti o potenziamenti degli esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n° 4433 del 7 dicembre 1999 e secondo le direttive contenute nell'allegato 1 della medesima delibera.

Art. 35 ter – Impianti radio base per telecomunicazioni

1. L'installazione di nuovi impianti radio base per telecomunicazioni, nonché la modifica di quelli esistenti, sono disciplinate dal Regolamento comunale per l'installazione degli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25.09.2020 al quale si rimanda.

Art. 35 quater - Prescrizioni per mitigare l'impatto idraulico delle nuove urbanizzazioni

In accordo con i competenti Consorzi di Bonifica "Bacchiglione" e "Acque Risorgive" si sono realizzate le prescrizioni di seguito elencate:

- Tra gli allegati di progetto, dovrà essere prevista una relazione sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione o nuova area urbanizzata (presenza e natura di canali, manufatti, fossi, tombinature, vie di deflusso per lo scarico delle acque, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse.
- Le prescrizioni idrauliche, dovranno essere esplicitate nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per nuove urbanizzazioni, fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.), in modo che il collaudo ed il rilascio di agibilità – abitabilità, sia subordinato alla verifica del rispetto delle prescrizioni stesse.

Le prescrizioni per mitigare l'impatto idraulico delle nuove urbanizzazioni sono le seguenti:

1. Limitare le impermeabilizzazioni del suolo. In particolare le pavimentazioni dei parcheggi devono essere realizzate con materiali drenanti.

2. Compensare la riduzione dei volumi d'invaso conseguenti all'urbanizzazione. Come noto l'impermeabilizzazione del suolo e la riduzione degli invasi conseguenti all'urbanizzazione, alterano profondamente l'assetto idraulico di un'area. Il coefficiente udometrico (contributo specifico alla formazione della portata di piena) di un'area urbanizzata é 10-20 volte superiore rispetto a quello di un terreno agricolo. Per compensare tale effetto si prescrive di ricavare volumi d'invaso, in modo da moderare le portate scaricate nella rete di bonifica in misura non inferiore a 300 mc/ha di area urbanizzata. I volumi d'invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete di acque bianche, prima dello scarico si dovrà posizionare un manufatto di controllo in grado di scaricare ordinariamente una portata massima di 10 l/s/ha. Manufatto di controllo dello scarico. Nella sezione terminale del sistema di acque bianche, prima dello scarico, si posiziona un manufatto costituito da un pozzetto di dimensioni tali da poter ospitare uno stramazzo in parete sottile dotato di luce di fondo ed un'eventuale griglia (è preferibile che le griglie siano a monte delle immissioni nelle condotte). Lo sfioratore avrà una quota tale da sfruttare al massimo la capacità d'invaso delle condotte opportunamente dimensionate e dell'intero sistema di acque bianche (costituito da condotte, vasche, area a temporanea sommersione e fossatura) senza pregiudicare la sicurezza idraulica dell'area servita e tale da permettere l'invaso, di almeno 200 mc/ha sotto la quota della soglia stramazante. La luce di fondo sarà dimensionata in modo da smaltire la portata massima di 10l/s/ha di area servita (in ogni caso avrà dimensioni minime di 0,01 mq).

Ai fini dell'incremento d'invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza.

1. Mantenere e ripristinare i fossi in sede privata. I fossi in sede privata devono essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione. In aree agricole è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
2. Realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture. Anche nella realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture, dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento.
3. Il piano d'imposta dei fabbricati. Nelle aree soggette a rischio idraulico più elevato, sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Si eviterà la realizzazione di piani interrati o seminterrati. In alternativa i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori.

3. Corsi d'acqua consorziali. Per la prevenzione del rischio idraulico è importante che i corsi d'acqua siano rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua consorziali possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua.
4. Aree adiacenti agli scoli consorziali. Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di metri 4.00 dal ciglio degli stessi o dall'unghia arginale verso campagna, in modo da consentire il transito dei mezzi adibiti alle manutenzioni periodiche. Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi. Nelle fasce di rispetto in questione, eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica.

Art. 35 quinquies – Norme esecutive per la realizzazione di opere a verde nelle lottizzazioni.

Le opere a verde comprese nei Piani Attuativi dovranno obbligatoriamente tenere conto dei seguenti principi di base ed indicazioni tecniche:

- Il verde nelle sue tipologie (alberi, arbusti, erbacee, prato, etc...) viene concepito al fine di garantire al massimo l'attecchimento e l'effetto finale, con particolare riguardo agli oneri di manutenzione che dovranno essere ragionevolmente limitati. Pertanto è da evitare la scelta di piante particolarmente delicate e bisognose di cure assidue, o di frequenti trattamenti protettivi, sia per quanto riguarda gli alberi e i cespugli, sia per quanto riguarda la realizzazione dei prati, privilegiando le specie più rustiche e sperimentate.
- Ogni realizzazione dovrà essere eseguita secondo le più moderne tecniche agronomiche e di verde urbano, rispettando la stagionalità delle operazioni, e quanto prescritto dalle norme indicate.
- Qualsiasi progetto e/o eventuale variazione di questi dovrà essere approvato dalla D.L. dell'Amministrazione Comunale il cui giudizio è insindacabile.
- Le opere di arredo, accessorie e a carattere ludico, integrate nel verde, dovranno rispettare rigorosamente quanto stabilito e disciplinato dalle norme vigenti in materia di sicurezza e di previsione degli infortuni.
- Si dovrà evitare la costruzione di aiuole di ridotte dimensioni, meglio ridurne il numero e aumentarne le dimensioni;
- Si dovrà evitare l'uso di prato sulle aiuole spartitraffico e i parcheggi; attualmente la copertura di questi spazi si fa con piante tappezzanti con opportune metodiche di impianto;
- La scelta delle piante deve essere oculata e rispettosa delle esigenze della specie. Occorre inoltre valutare lo sviluppo definitivo delle piante e la distanza dagli edifici o altri manufatti o servizi sotterranei ed aerei;

- Le aree giochi devono essere eseguite con materiali ed attrezzature omologati, secondo le norme in vigore;
- Si consiglia un uso massiccio di arbusti, i quali oltre a dare spessore alle aree verdi, danno la nota di colore nelle varie stagioni; da evitare per quanto possibile l'uso di siepi in forma obbligatoria, di costosa manutenzione.

NORME ESECUTIVE

Terreno

Le aree adibite a verde siano esse destinate a giardini, siano esse aiuole o parterres stradali di qualsiasi forma e dimensione, prima dell'apporto del terreno necessario, dovranno essere ripulite e sgombrate di ogni materiale estraneo, o qualsiasi residuo delle lavorazioni precedenti.

Il terreno necessario alla formazione dei prati, aiuole e parterres, dovrà provenire dallo strato superficiale di terreno da coltivare, e comunque non oltre 50 cm di profondità di buone caratteristiche fisiche, sciolto o leggermente argilloso, con scheletro ridotto, ben dotato di sostanza organica. Il pH non dovrà essere troppo elevato e comunque mai superiore a 8.

Il terreno dovrà essere esente da residui di lavorazioni edili, industriali o altri materiali, che possano risultare di ostacolo alle principali lavorazioni e compromettere la vita e lo sviluppo delle future piante.

Tutto il terreno portato dovrà essere livellato e portato alle quote e con le pendenze indicate dalla D.L.; prima del livellamento finale, l'aratura, l'erpatura, la fresatura, la rastrellatura si devono considerare come operazioni necessarie in "toto" o in parte a seconda delle esigenze.

La D.L. potrà richiedere eventuali correzioni e apporti di materiali adatti al fine di migliorarne le caratteristiche.

Si deve considerare fin d'ora che è prevista una concimazione organica di fondo con letame naturale, sufficientemente maturo e con poca paglia residua, su tutto il terreno necessario alla realizzazione delle opere, a carico della ditta, in quantità indicata dalla D.L.

La profondità minima di terreno necessaria alla corretta realizzazione delle opere a verde sarà di 40-50 cm per i tappeti erbosi, di 50-60 cm per gli arbusti e di 120-150 cm per gli alberi; altresì un'aiuola destinata ad accogliere arbusti dovrà avere una larghezza interna minima di 80 cm, mentre per gli alberi potrà variare da un minimo di 1,5 m per alberi di 3° grandezza, di 3 m per alberi di 2° grandezza e 5 m per alberi di prima grandezza.

Si fa obbligo alla ditta di fornire alla D.L. la mappatura completa delle reti tecnologiche e dei servizi presenti.

Piante (alberi, arbusti ed erbacce)

Le piante fornite dalle ditte appaltatrici dovranno essere esenti da ferite, da monconi da fitopatie, di buona vitalità e conformazione, nel rispetto della morfologia di ogni singola specie e di quanto richiesto dalla D.L.; tutte le piante dovranno essere fornite in zolla convenientemente dimensionata o in vaso (arbusti ed erbacce), la chioma deve essere integra e non deve aver subito nessuna potatura finale in vivaio; eventuali leggere

potature di ritocco potranno essere richieste dalla D.L. all'atto della piantagione. Gli alberi da adoperare nel parterres e lungo le strade dovranno essere state allevate in vivaio per questo scopo e saranno pertanto già impalcate fino ad una certa altezza. Viene proibita pertanto l'impalcatura della pianta all'atto della messa a dimora. Tutte le piante previste dovranno essere visionate e punzonate in vivaio dalla D.L., prima della posa a dimora definitiva; non è ammessa pertanto la presentazione delle piante "campione"; il genere, la specie e l'eventuale varietà indicata dalla D.L. dovrà corrispondere perfettamente; eventuali variazioni saranno decise dalla D.L.

Tappeto erboso

Le specie necessarie alla creazione di un tappeto erboso dovranno essere comprese in un miscuglio atto alla formazione di un prato polifita quanto più stabile e rustico, a lenta crescita e senza grosse esigenze idriche. A tal fine le ditte incaricate dovranno sottoporre per l'approvazione la miscela di specie da impiegare alla D.L. Vengono pertanto vietati i miscugli estremamente raffinati o per uso specifico (es. per campi sportivi), bisognosi di cure assidue e di grandi apporti idrici.

Piantagioni

Le piantagioni dovranno essere svolte nel periodo agronomicamente più favorevole per le piante in zolla, mentre per quelle in vaso, si dovranno prevedere solo un maggior numero di somministrazioni d'acqua.

All'atto dell'apertura della buca, si dovrà mettere da parte la terra più fine e migliore, che dovrà essere mescolata con il terriccio di piantagione all'uopo preparato in un rapporto di 1:1 e posta poi a diretto contatto con la zolla della pianta.

Il terriccio di piantagione sarà preparato a parte e trasportato in loco a carico della ditta; un buon terriccio atto a consolidare il trapianto di un albero o di un arbusto, indicativamente sarà così composto: sabbia di fiume, argilla espansa, terriccio umificato, stallatico, concime complesso N.P.K.; le buche a seconda della zolla varieranno in volume, per gli alberi indicativamente potranno essere di 70x70x80 cm o 80x80x80 cm; a seconda del terreno potrà essere richiesto un drenaggio sul fondo della buca, eseguito con argilla espansa o altro materiale simile.

Per gli arbusti e le piante più piccole le buche dovranno essere proporzionate al volume della zolla.

In nessun caso sarà permesso piantare ponendo il colletto della pianta, sotto il piano campagna; la zona del colletto infatti deve rimanere in posizione sopraelevata di qualche centimetro, tenendo inoltre conto dell'abbassamento del terreno; dopo il riempimento della buca il terreno dovrà essere pressato, avendo cura di non rovinare l'apparato radicale, per eliminare l'aria presente e conformato in modo tale da raccogliere l'acqua.

Il sostegno delle piante sarà eseguito con pali in castagno scortecciati o in pino impregnato in autoclave, di opportuna misura e numero, a seconda della mole delle piante e della loro collocazione secondo quanto indicato di volta in volta dalla D.L.; all'inizio la legatura, eseguita con materiale morbido e con svolgimento a "otto" sarà di tipo provvisorio, per dar modo alla pianta di compensare l'assestamento del terreno a seguito delle bagnature.

La superficie sotto le piante dovrà sempre essere coperta da apposita pacciamatura: per gli arbusti questa consisterà in un telo di film plastico di idoneo spessore indicato dalla

D.L. forato in prossimità dell'emergenza delle piante e fissato al suolo, ricoperto a sua volta da uno strato di 2-3 cm di corteccia per pacciamatura, di volume e provenienza idonei, e comunque secondo quanto indicato dalla D.L.

Per gli alberi invece basta solo uno strato sottostante alla zona di proiezione della chioma, mediamente 1-1,5mq/pianta, di corteccia per pacciamatura, per uno spessore di 8-10 cm circa.

Tappeti erbosi - Esecuzione

Per la semina di un tappeto erboso il terreno dovrà essere convenientemente preparato mediante tutte le operazioni agronomiche e meccaniche già descritte; da ultimo, dopo che le lavorazioni di fondo hanno già incorporato la concimazione organica di base, si procederà alla fornitura e allo stendimento di torba e terriccio unificato in ragione di circa 1 cm di spessore sull'intera superficie e di circa 0,5kg/mq di concime complesso a titolo N.P.K. 11-22-16 o simili. Dopo un'ultima operazione meccanica, atta ad incorporare questi materiali e dopo un ulteriore controllo sulle pendenze e l'eventuale baulatura, si procederà alla semina, che potrà essere manuale o meccanica.

Dopo la semina si procederà all'interramento della semente mediante rastrelli a mano, alla rullatura e alla bagnatura; le bagnature proseguiranno fino ad avvenuta germinazione della semente; dopo il primo taglio da eseguirsi dopo 30 giorni al massimo, si elimineranno le eventuali infestanti presenti e si verificherà che le specie seminate coprano regolarmente il terreno senza che risultino punti di addensamento o diradamento, nel qual caso si dovrà provvedere alla risemina.

Recinzioni

La realizzazione di una staccionata di tipo rustico, in legno si esegue mediante pali di pino silvestre trafilati ed impregnati in autoclave con sostanze fungicide.

L'altezza media della recinzione finita sarà di circa 50cm; si esegue mediante l'impiego di bastoni della lunghezza di 1,40m -diametro minimo 12cm, intervallati di 1,20m/1,50m tra di loro e di passamani di identico diametro e di lunghezza tale da coprire almeno due campate.

Eventuali giunture dovranno essere fatte in corrispondenza dei passoni.

I passamani verranno fissati alle tese dei passoni con chiodi di ferro da 12cm, i quali saranno interrati per circa 50-60cm, avendo cura di costipare bene il terreno attorno.

L'altezza dei passoni dovrà essere tenuta pari all'altezza stabilita per la staccionata finita, meno il diametro dei passamani.

Giochi, panchine e cestini

A prescindere dalla tipologia, dalla grandezza, e dalle categorie diverse di fruitori ai quali sono destinati, i giochi e le attrezzature ludiche devono rispettare le norme vigenti e avere le omologazioni richieste in materia di qualità dei materiali, di sicurezza e di prevenzione degli infortuni.

Tutte le attrezzature dovranno trovare posto all'interno di un'area specificatamente adibita, pavimentata con pavimentazione in gomma antitrauma, realizzata secondo quanto prescritto e comunque a regola d'arte; l'area dovrà riportare in appositi cartelli la tipologia in base all'età dei fruitori, e le principali norme d'uso, previste.

Le panchine, fatto salvo l'effetto estetico, che dovrà essere sempre gradevole, dovranno

essere particolarmente robuste e atte a resistere all'esterno e ad atti di vandalismo; s'indica pertanto una tipologia di panchina con telaio metallico, zincato e dipinto, con seduta di legno di specie particolarmente resistente o trattato, con finitura superficiale, oppure una panchina tutta metallica con trama della seduta sufficientemente robusta, trattata per resistere all'esterno.

I cestini, in genere metallici, zincati e colorati, sufficientemente robusti e ampi, con volume interno e apertura in sintonia con i sacchetti di uso locale.

Tutte le specifiche proposte sono soggette ad approvazione da parte della D.L.

Percorsi

Eventuali percorsi saranno realizzati in marmo macinato di idonea pezzatura, previo sbancamento del terreno, stesa di misto, rullatura, stesa di geotessile e apporto finale del materiale con bagnatura e rullatura. Il lavoro deve essere eseguito a regola d'arte e comunque sempre secondo indicazione della D.L.

Obblighi e garanzie

La ditta appaltatrice deve garantire l'attecchimento delle piante per 18 mesi dalla posa per alberi e 12 mesi dalla posa per arbusti ed erbacce perenni.

Oltre al rispetto della garanzia, la ditta è comunque obbligata somministrare acqua alle piante secondo il seguente calendario: n°2 bagnature immediatamente successive alla posa delle piante, poi dopo la regolazione finale (sempre a carico della ditta), n°6 bagnature con cadenza, in relazione alle condizioni climatiche, indicata dalla D.L.

Per quanto riguarda il prato, le somministrazioni d'acqua al fine di far emergere convenientemente le giovani piante e addivenire al primo taglio, risultano sempre a carico della ditta; inoltre in caso di estrema siccità la ditta dovrà procedere con almeno un'altra annaffiatura.

Il periodo di garanzia per i tappeti erbosi è di 6 mesi dalla data della semina.

L'eventuale somministrazione d'acqua alle piante ed ai prati, oltre a quella fornita dalla ditta, da parte dell'Amministrazione Comunale non incide sulla garanzia fornita dalla ditta, che dovrà essere mantenuta. In questo caso però è opportuno concordare al meglio tale operazioni per evitare malintesi e possibili contestazioni.

Giochi, e attrezzature rispetteranno gli obblighi e il periodo di garanzia specificato nei rapporti con l'Amministrazione Comunale o quelli specifici di legge.

Art. 36 - Piani attuativi in atto

1. Le concessioni edilizie nelle aree ricadenti nell'ambito di piani attuativi approvati, anche all'interno del perimetro del Centro Storico i cui perimetri sono indicati con apposito segno in cartografia, vengono rilasciati sulla base delle prescrizioni contenute nel piano attuativo approvato e delle relative convenzioni.
2. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso.

3. In caso si presenti la necessità di variante per un'area sulla quale è già stato approvato uno strumento attuativo, devono essere rispettate le norme tecniche di attuazione ed il dimensionamento del piano medesimo.

4. Nei piani sottoindicati valgono i seguenti parametri:

P. di L. Conte Cappone

- Altezza massima: 7,00 ml
- Rapporto di copertura: 25%
- Indice fondiario: 1,40 mc./mq.
- Distanza dai fabbricati: 10.00 ml
- Distanza dai confini: 5.00 ml
- Distanza dalle strade: D.I. 1444/1968
- Lotto massimo: 700 mq

P. P. zona tra via Kennedy e via Gramsci

- Indice fondiario: 6.00 mc./mq.
- Distanza dai confini: 5.00 ml
- Distanza dalle aree pubbliche: 3.00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10.00 ml
- Altezza massima: 16,00 ml

Art. 37 - Viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto

1. Il presente PI individua una viabilità di progetto e relativa fascia di rispetto.
2. Tale area deve essere lasciata libera da ogni nuova edificazione e laddove è sovrapposta ad un'area di espansione (residenziale o commerciale), lo stesso non sarà edificabile ma concorrerà alla determinazione del volume costruibile.

Art. 38 - Verde privato di rispetto

1. Tale area è prevalentemente inserita quale zona di protezione agli edifici di pregio storico-ambientale o comunque laddove è necessario mantenere un'area libera dall'edificato.
2. Tali aree possono essere ritenute a verde inerbato o piantumato o pavimentato con esclusione dell'uso dell'asfalto.
3. Eventuali costruzioni accessorie non legittime presenti all'interno dovranno essere demolite, per le costruzioni legittime vale quanto riportato nelle schede specifiche e al successivo punto 5.
4. Il verde privato di rispetto lungo via Leonardo da Vinci, interno ai singoli lotti di attività produttive, ancorché non edificabile, è computabile ai fini dell'edificabilità dell'area finitima produttiva
5. Per gli edifici legittimi, presenti all'interno del perimetro a verde privato di rispetto di pertinenza di edifici storico testimoniali e non schedati ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche Operative sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria: sempre ammessa;

b) manutenzione straordinaria, ristrutturazione: mantenendo la volumetria urbanistica

esistente, gli edifici dovranno conformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'edificio storico testimoniale presente all'interno dell'area a verde privato, così come riportate nell'abaco degli edifici rurali, fatto salvo comunque quanto riportato nelle schede specifiche.

c) Demolizione e ricostruzione, con ricollocazione del volume in posizione diversa all'interno dell'area a verde privato.

L'intervento è ammesso per volumi legittimi, qualora le dimensioni del lotto lo consentano e nel rispetto delle distanze minime dai confini e dagli altri edifici, secondo quanto contenuto nel Codice Civile, fermi restando sempre i volumi urbanistici, le destinazioni d'uso esistenti e le indicazioni seguenti:

- I nuovi edifici dovranno conformarsi alla classe tipologica di appartenenza dell'edificio storico testimoniale presente all'interno del lotto, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco degli edifici rurali per l'edificio stesso.
- I volumi potranno essere accorpati;
- La posizione dell'edificio dovrà conformarsi a quanto riportato nell'Abaco Edifici Rurali nella sezione: “*Composizione del Lotto*”, in relazione alla classe tipologica di appartenenza dell'edificio storico testimoniale presente all'interno dell'area a verde privato.

6. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) del precedente pto.5, sono ammessi solo se eseguiti in concomitanza al recupero edilizio, se necessario a giudizio dell'ufficio tecnico, dell'edificio storico testimoniale schedato ai sensi dell'art.4 delle Norme Tecniche Operative, presente all'interno del lotto.
7. Nella ricomposizione dei volumi accessori sono ammesse deroghe alla classe tipologica dei fabbricati solamente per strutture turistico-ricettive purché finalizzate al recupero di tipologie costruttive tradizionali anche se non previste dall'abaco degli edifici rurali.

Art. 39 - Vincolo ambientale paesaggistico

1. Tale vincolo ha lo scopo di salvaguardare i complessi di Madonna delle Grazie e del Santuario del “Cristo di Arzerello”. In tale area per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo e adeguamento igienico-sanitario nel rispetto della tipologia dell'edificio.

Art. 39 bis Sito archeologico

1. Il PI individua all'interno del territorio comunale un sito archeologico in conformità al P.T.R.C. 1992. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.
2. In particolare, entro tali ambiti è richiesto il parere preventivo da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di

Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

Art. 40 - Zona umida

1. Tale area rappresenta l'ultimo residuo di un'ampia zona paludosa che presentava caratteristiche analoghe.
2. Data la sua particolare importanza naturalistica è fatto divieto di accumulare rifiuti di alcun genere. I resti del bosco e di tutta la vegetazione dovranno essere mantenuti e conservati.

Art. 41 - Poteri di deroga

1. Il Sindaco ha facoltà di derogare alle norme della PI e di Regolamento Edilizio, nei limiti e con le modalità previste dall'art.80 della Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985.

Art. 42 - Norma finale

1. Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del PI a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore.
2. Se vi fosse divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.
3. Sono abrogate le norme Comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente lo stesso oggetto.

DIZIONARIO DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE

PARTE PRIMA: REGOLE COMPOSITIVE

INTRODUZIONE

Le seguenti regole compositive hanno carattere obbligatorio e devono essere applicate in tutti gli interventi sugli edifici del centro storico, sia di recupero degli edifici esistenti che in quelli di nuova edificazione. Corrispondono ad una grammatica compositiva caratteristica del territorio di Piove di Sacco, utile ai fini della conservazione dell'immagine culturale, sia del centro storico che del suo intorno. Non si tratta pertanto di riattualizzare uno stile storico qualsiasi, ma di andare al fondo dello stile specifico della città di Piove di Sacco, del contesto monumentale ed ambientale in cui è inserita, di cogliere ad un tempo la sobrietà e la complessità compositiva, fatta di elementi semplici ma applicati con garbo, distinzione e fantasia. Di recuperare la specificità con cui ogni stile storico è stato filtrato localmente dalla sensibilità dei costruttori e degli abitanti.

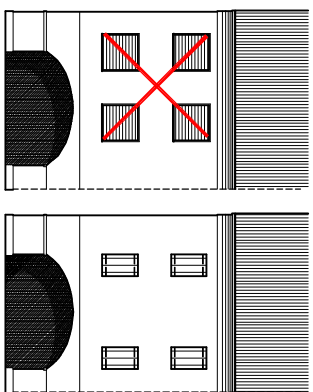
Art.1 Regole relative ai materiali

Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni all'interno della zona "A", devono essere rispettati i seguenti materiali e modalità di intervento:

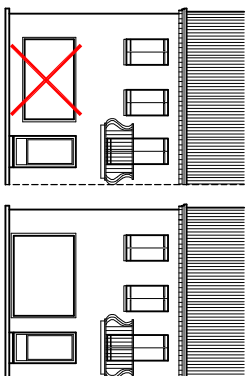
- **Coperture, grondaie e pluviali:** le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.
- **Oscuri e serramenti:** gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie. Gli infissi saranno in legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.
- **Intonaci esterni:** nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte paglierino, ocra chiaro, giallo ocra; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.

Art.2 Regole relative alla composizione delle facciate

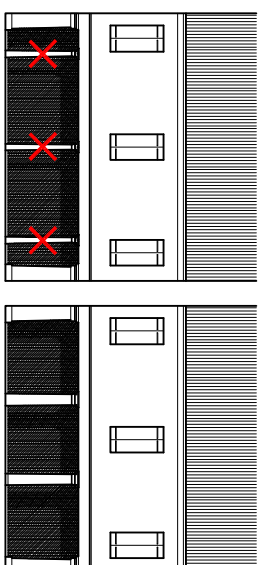
Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni all'interno della zona "A" devono essere rispettate le regole compositive di seguito enunciate:



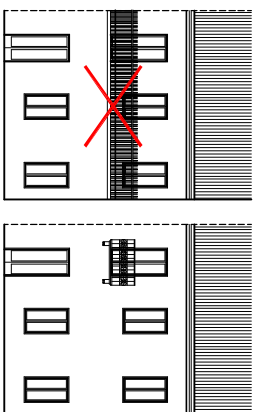
1



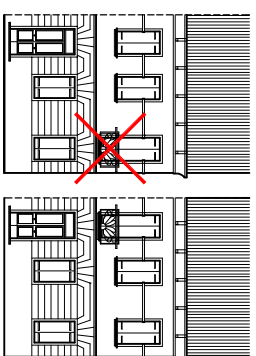
2



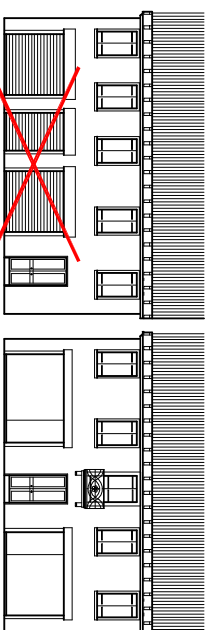
3



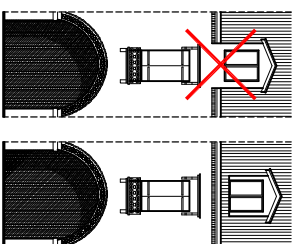
4



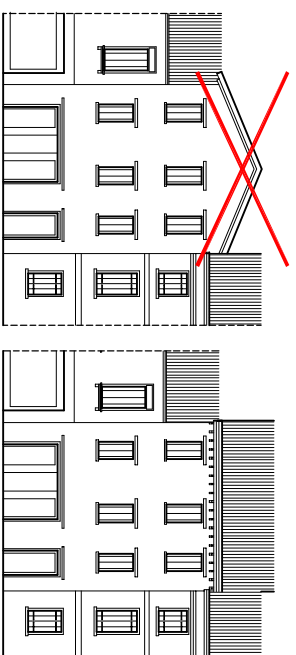
5



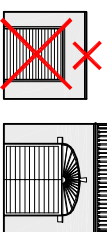
6



7



8



9



10

1. Forma ed allineamento delle forature:
I fori devono essere rettangolari; le finestre devono essere allineate sui piedritti oppure al centro della campata, nel caso di finestre singole.

2. Vetrine dei negozi:
La base dei piedritti delle vetrine dei negozi deve essere posta al livello del marciapiede.

3. Pilastri:
I pilastri devono avere dimensioni congrue rispetto alla base, e devono essere disposti con regolarità.

4. Ringhiere e poggiole:
Non sono ammesse ringhiere a nastro sulle facciate degli edifici. I poggiole non giustificati nella composizione della facciata vanno eliminati.

5. Posizione dei balconi:
I balconi vanno posti sempre sopra la porta d'ingresso.

6. Corrispondenza delle forature:
Le forature del piano terra devono corrispondere a quelle del piano superiore.

7. Cornicioni:
I cornicioni non devono essere interrotti in corrispondenza degli abbaini o delle mansarde.

8. Coronamento superiore:
Non sono ammessi i tetti a pignone nei fronti edilizi principali.

9. Portoni e coperture di garage:
I portoni di garage devono essere realizzati con ante o basculanti in legno o ferro nero; sono esclusi gli avvolgibili o le porte a libro. I garage realizzati come dipendenza devono avere forma e copertura compatibili con il contesto storico: se terrazzati devono avere una balaustra di coronamento.

10. Recinzioni:
I muri di recinzione devono essere realizzati in mattoni intonacati. Sono ammesse recinzioni in grigliato metallico, con zoccolatura in mattoni non inferiore a ml. 1. L'altezza delle recinzioni non potrà superare 1 ml. 2,20; l'altezza dei pilastri dei cancelli non potrà superare 1 ml. 3,20.

DIZIONARIO DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE

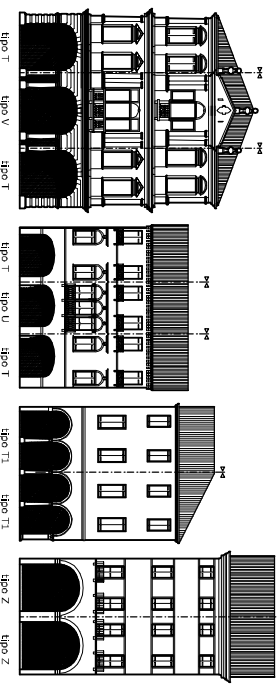
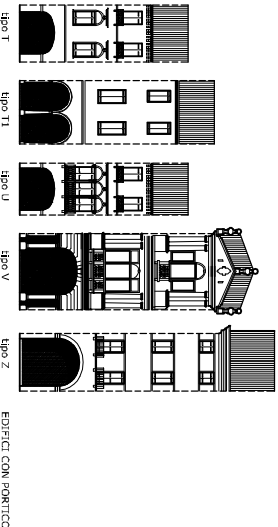
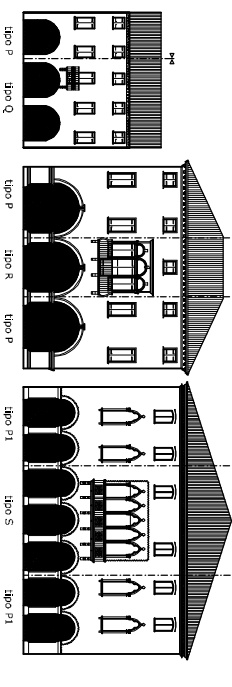
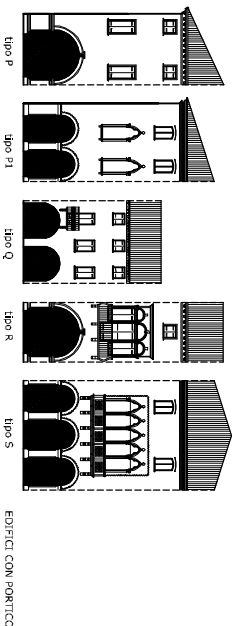
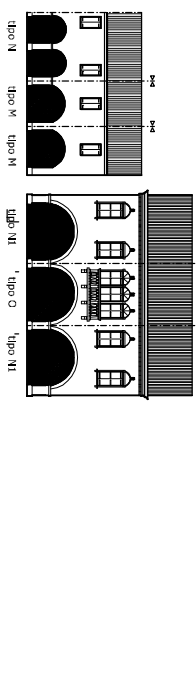
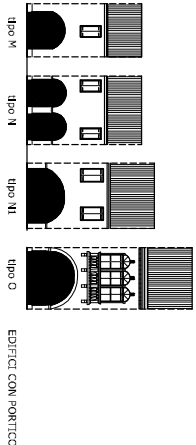
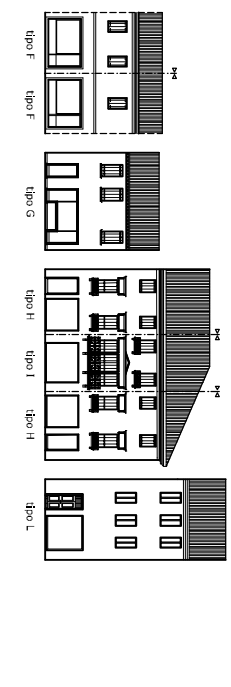
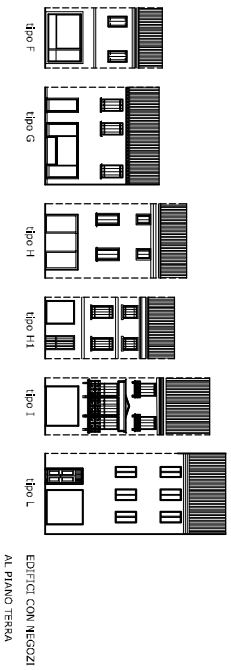
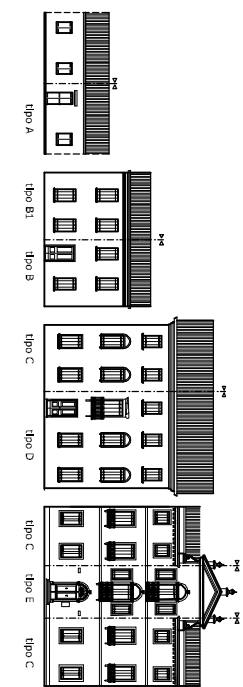
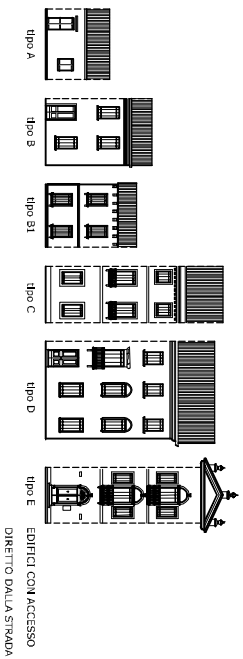
PARTE SECONDA: GLI STILEMI ARCHITETTONICI

INTRODUZIONE

La parte dedicata agli stilemi architettonici del dizionario delle componenti architettoniche, è la sintesi della catalogazione degli elementi tipici che nel loro insieme compongono gli apparati decorativi ed architettonici degli edifici del centro storico. Non ha valore prescrittivo, ma si propone come un sistematico lavoro di ricognizione sul complesso campo degli stilemi architettonici locali.

Nelle intenzioni vuol essere un ausilio per i progetti di ripristino o di restauro propositivo, offrendo, attraverso le immagine grafiche, ed i commenti, delle indicazioni sugli elementi tipici ricorrenti.

Ad ogni buon conto si raccomanda di non cadere in pastiches compositivi, aggregando tra loro elementi stilistici non congruenti, ma, in ogni intervento di recupero, svolgere sempre una approfondita opera di ricognizione sul campo, per restituire il sottile linguaggio compositivo proprio degli edifici storici.



Moduli di facciata:
Edifici con accesso diretto dalla strada

Il modulo compositivo più semplice è costituito da un solo livello con due forature, l'ingresso può essere ricavato all'interno del modulo base. Gli esempi più frequenti hanno due o tre livelli di forature allineate e sovrapposte.

L'elemento con tre fori costituisce un modulo base in quanto contiene l'ingresso collocato lateralmente; spesso nella composizione della facciata, tale modulo è affiancato ad uno con due fori.

Il modulo centrale è piuttosto stretto, caratterizzato da un solo foro al livello inferiore, a cui è sovrapposta una trifora con balcone, nella facciata spicca in altezza rispetto a quelli laterali.

Moduli di facciata:
Edifici con negozi al piano terra.

Il modulo compositivo più semplice e più frequente ha due piani fuori terra, con due o tre forature per piano.

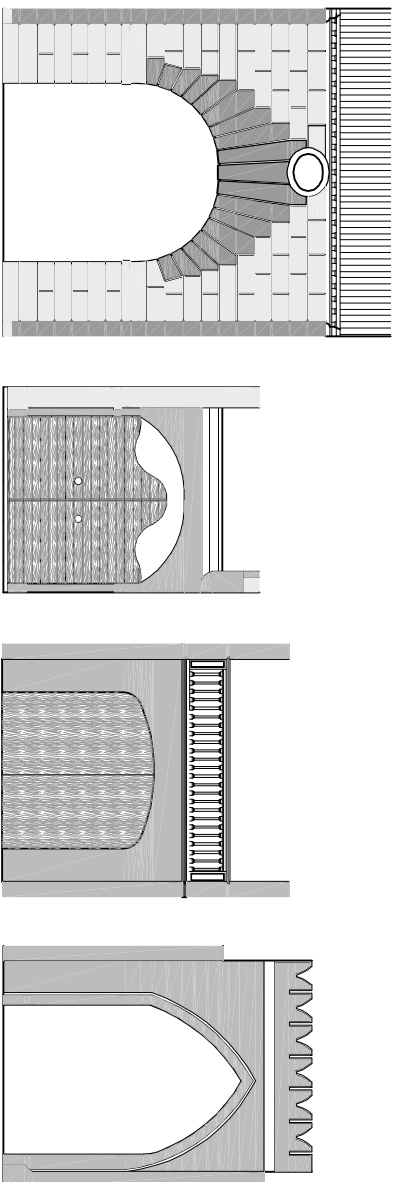
L'ingresso può essere ricavato in sede propria o all'interno del modulo compositivo, le finestre sono allineate sui piedritti o al centro delle vetrine.

Anche negli edifici con negozi si usano i moduli centrali che al piano terra hanno, indifferentemente, l'ingresso o una vetrina, mentre nel livello intermedio si differenziano dagli altri in quanto ospitano degli elementi elaborati, di solito una trifora con balcone. Modulo base è anche l'esempio con tre fori, che contiene l'ingresso in sede propria e può essere usato autonomamente.

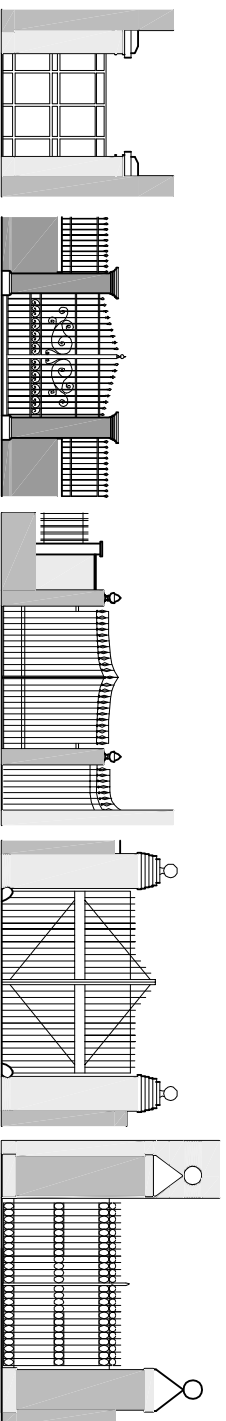
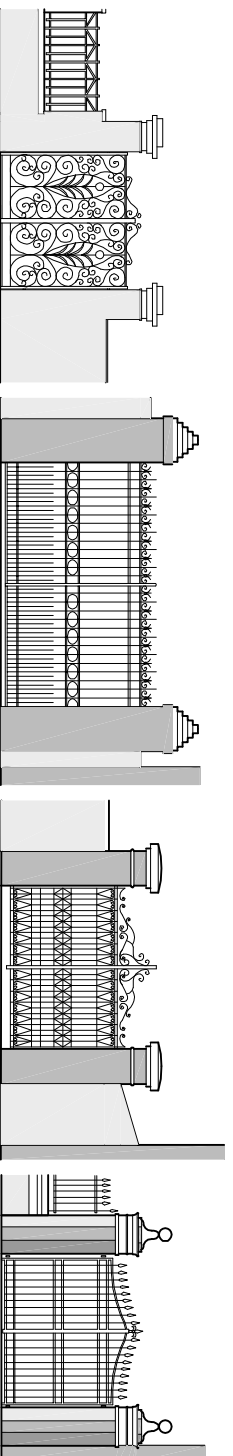
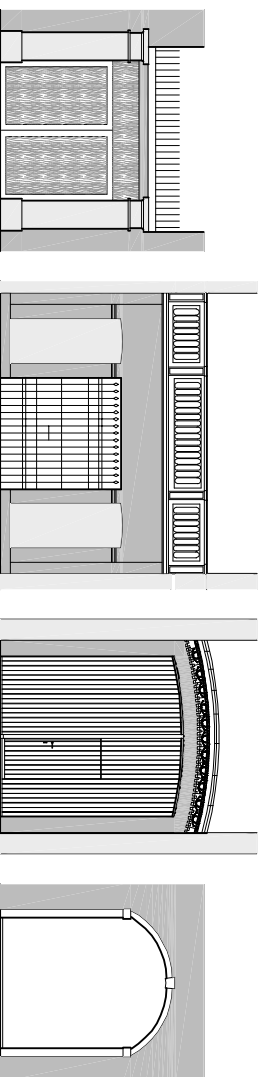
Moduli di facciata:
Edifici con portico.

I moduli con portici al piano terra si usano soprattutto nella composizione di facciata di palazzi, dove si riconoscono due categorie di elementi: modulo laterale e modulo centrale, quest'ultimo riconoscibile per l'uso di elementi architettonici elaborati nel livello superiore, bifore o trifore con balcone, che segnano l'asse di simmetria della facciata stessa.

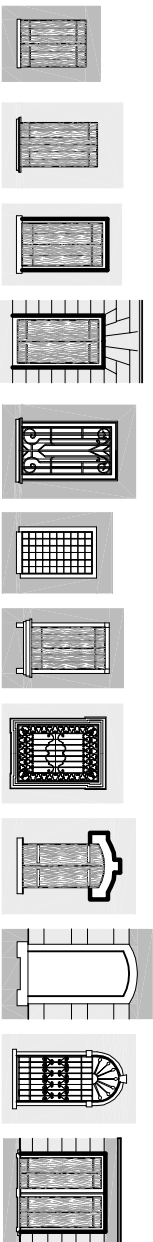
Il modulo più frequente ha due fori e tre piani fuori terra, è definito da uno o due archi, rispetto ai quali sono posizionate le finestre superiori, quest'ultime infatti possono essere allineate al centro della campata o sui piedritti. Nella facciata di esempi edilizi minori scompare il modulo centrale a favore di uno a tre fori, dove l'ingresso è posizionato in sede propria. Sono molto utilizzati elementi con due o tre piani fuori terra, un loro confronto dimostra come il modulo tende a restringersi con l'aumento dell'altezza



Passaggi:
Passaggi tra gli edifici nella fascia inferiore.
 Nella fascia Inferiore spesso si trovano passaggi tra gli edifici, a volte coperti con tettuccio a due falde, a volte semplicemente coronati da balaustra o da cornice lavorata. Il foro può essere di forma rettangolare o ad arco e spesso viene chiuso con portoni a due battenti in legno o con inferriata.



Cancelli d'ingresso:
 I cancelli sono caratterizzati da pilastri di forma rettangolare, realizzati in mattoni di solito intonacati, così come il muro di recinzione, che può essere completo da inferriata superiore semplice. Spesso la parte superiore del pilastro viene lavorata in mattoni a vista. L'inferriata ha lavorazione lineare, a volte è caratterizzata da decorazione superiore centrale. Esistono anche esempi con pilastri ottagonali in mattoni a faccavista.



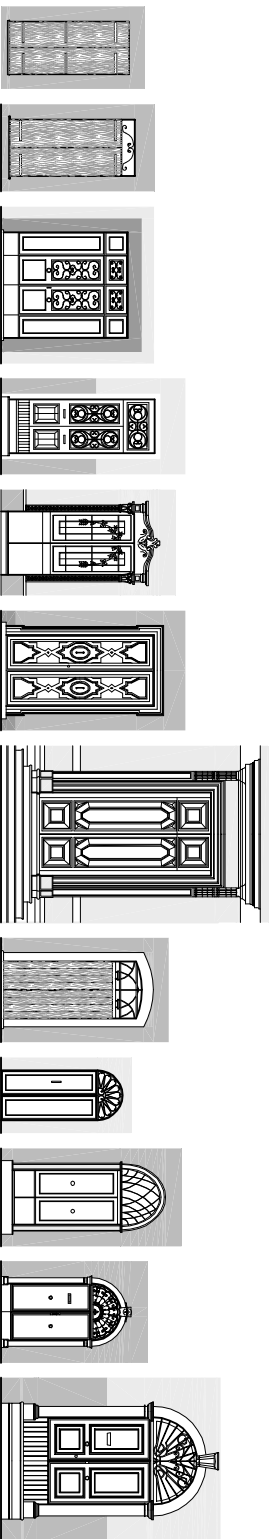
Cornici di finestre:
Fori finestra nella fascia inferiore.

I fori finestra più semplici sono privi di cornice, mentre il davanzale, di solito lapideo, può essere lineare o lievemente modanato.

La cornice, quando è utilizzata, è semplicemente dipinta, negli esempi di edilizia minore, è modanata, negli edifici di maggior rilievo, dove i fori sono chiusi da inferriate elaborate.

La cornice lapidea, nel caso di foro ad arco, è lineare e caratterizzata da inserti, chiave di volta e imposte, che la interrompono.

A volte la parte inferiore dell'edificio è lavorata a bugnato, che conseguentemente incornicia il foro.



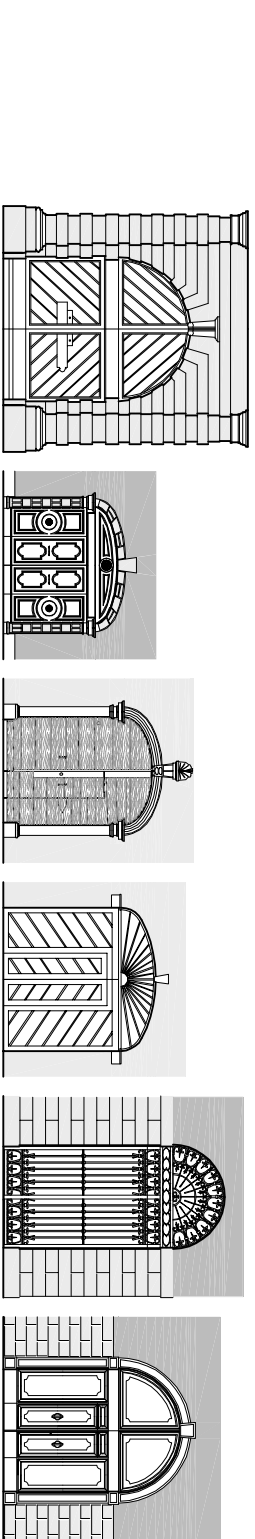
Cornici di porte:
Aperture presenti nella fascia inferiore.

I fori finestra più semplici sono privi di cornice, mentre il davanzale, di solito lapideo, può essere lineare o lievemente modanato.

La cornice, quando è utilizzata, è semplicemente dipinta, negli esempi di edilizia minore, è modanata, negli edifici di maggior rilievo, dove i fori sono chiusi da inferriate elaborate.

La cornice lapidea, nel caso di foro ad arco, è lineare e caratterizzata da inserti, chiave di volta e imposte, che la interrompono.

A volte la parte inferiore dell'edificio è lavorata a bugnato, che conseguentemente incornicia il foro.



Cornici di porte:
Aperture di portoni nella fascia inferiore.

Le aperture più frequenti sono ad arco, a tutto sesto e a tre centri.

Nei casi più semplici il foro, anche se privo di cornice, può essere caratterizzato da inserti, che segnano chiave di volta ed imposte, oppure decorato da bugnato, che caratterizza l'attacco a terra dell'edificio.

La cornice di solito è lapidea, anche negli esempi più complessi, che hanno piedritti decorati da capitelli e basi, mentre l'arco è caratterizzato da chiave di volta a forma di testina o di agrate.

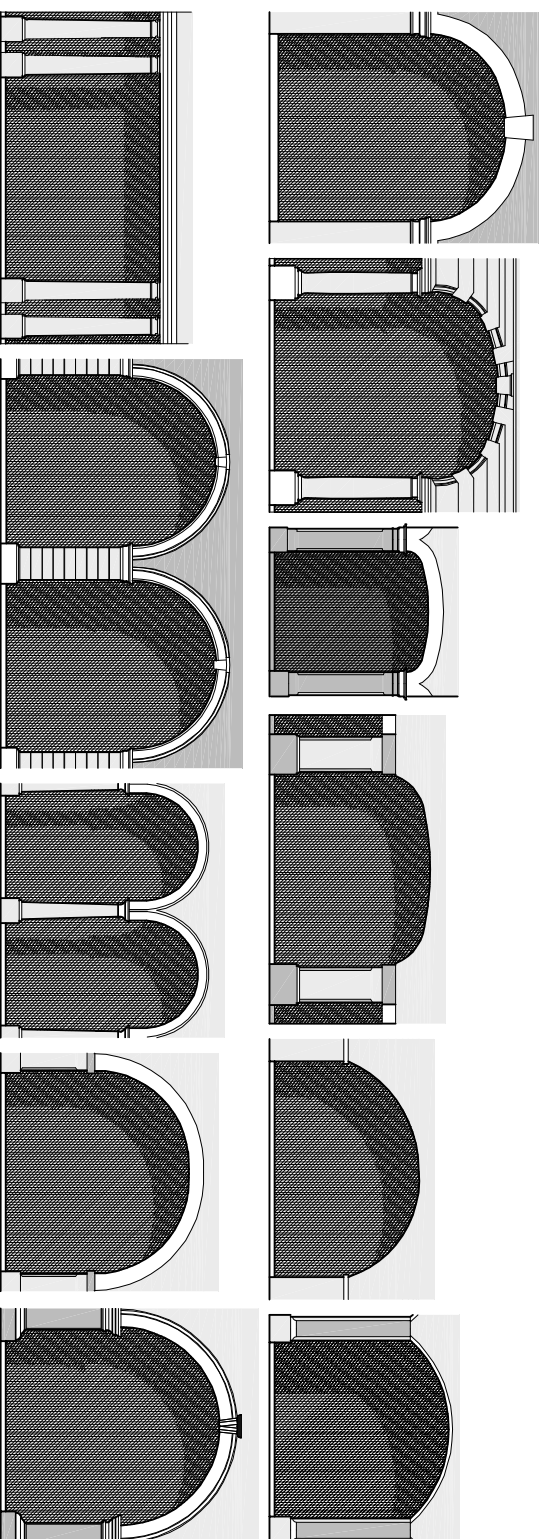
In genere l'apertura è chiusa da portoni in legno a due o quattro battenti.

Archi di portico.

Esistono diverse varianti di portici: con architrave su colonne, con arco a tutto sesto su colonne o su pilastri, con arco a tre centri ed infine con arco ribassato.

I piedritti spesso poggiano su pilino e terminano con capitello modanato, che regge l'arco o l'architrave, in genere sono intonacati e smussati.

Il piedritto ribassato è privo di pilino. L'arco può essere decorato da cornice sull'estradosso, modanata o semplicemente dipinta; la chiave di volta, quando è in rilievo, è costituita da un conico squadrato o da una volta.



PIANO DI DECORO DELLE FACCIATE DEL CENTRO STORICO

ALLEGATI:

Il “*Piano di decoro delle facciate del centro storico*” si propone come strumento di promozione ed indirizzo degli interventi sulle facciate del centro storico;

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

ANALISI A SCALA URBANA

- Tav. 1 Datazione
- Tav. 2 Tipologia
- Tav. 3.1 Edifici con portico
- Tav. 3.2 Pavimentazioni sottoportici
- Tav. 4 Utilizzazione prevalente al PT
- Tav. 5 Distribuzione tende e insegne
- Tav. 6 Sintesi dei vincoli di PRG

ANALISI A SCALA DELL'EDIFICIO

- Tav. 7 Abaco delle finiture di facciata
- Tav. 8 Abaco tipologico tende e insegne esistenti
- Tav. 9.1 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.2 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.3 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.4 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.5 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.6 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 9.7 Analisi colori esistenti – Rilievo prospetti
- Tav. 10 Distribuzione del colore a scala urbana

VALUTAZIONI

- Tav. 11 Analisi percettiva

PROGETTO

- Tav. 12 Definizione “Unità minime di decoro”
- Tav. 13 Criteri di intervento
- Tav. 14 Criteri per l'illuminazione pubblica
- Tav. 15 Cartella colori di progetto
- Elab. 16 Norme
- Elab. 17 Relazione