



COMUNE di VILLA BARTOLOMEA

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE DI ATTUAZIONE

Edizione per deduzione alle osservazioni ed approvazione



IL SINDACO
Comune di Villa Bartolomea
Andrea Tuzza

IL RESPONSABILE
Unità operativa: Servizio 3
Ufficio Tecnico E LLPP
Alessandro Furini

PROGETTO
PIERLUIGI ROMAN
Studio di Architettura ed Urbanistica
via Giotto n.1
37049 - Villa Bartolomea VR

Collaboratori:
FRANCESCO SBETTI
GIORGIO COLOGNI
SISTEMA SAS STP DI F. SBETTI & C.
Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro n.1249
30123 - Venezia VE

INDICE:

PREMESSA	6
Il Piano Regolatore Comunale (PRC)	6
PARTE PRIMA - <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	7
Art. 1 – Finalità e obiettivi generali del Piano degli Interventi	7
Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi	7
Art. 3 – Elaborati del Piano degli Interventi	8
Art. 4 – Limiti e validità delle Norme Tecniche Operative di Attuazione del Piano degli Interventi	11
Art. 5 – Riferimenti legislativi e rapporti con la pianificazione sovraordinata	12
Art. 6 – Poteri di deroga	13
PARTE SECONDA – <i>DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	14
Art. 7 – Definizioni	14
Art. 7.1 – Criteri, modalità e parametri di applicazione	14
Art. 8 – Definizione delle Distanze	18
Art. 8.1 – Distanza dai confini	18
Art. 8.2 – Distanza tra fabbricati	18
Art. 8.3 – Distanza dalle strade	19
Art. 8.4 – Distanza dai confini di proprietà, dalle aree pubbliche esistenti e dai corsi d’acqua	21
Art. 9 – Vincolo della superficie fondiaria (SF) corrispondente alle utilizzazioni edilizie ed Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	22
Art. 10 – Categorie funzionali e destinazioni d’uso	24
PARTE TERZA - <i>ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</i>	27
TITOLO 1 - MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	27
Art. 11 – Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio	27
Art. 11.1 – Intervento edilizio diretto	28
Art. 11.2 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	29
Art. 11.3 – Programmi di miglioramento agricolo ed ambientale	35
Art. 11.4 – Accordi tra soggetti pubblici e privati	35
Art. 11.5 – Accordi di programma	35
Art. 12 – Compartecipazione dei privati allo sviluppo della pianificazione urbanistica comunale	36
Art. 12.1 – Credito Edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)	36
Art. 12.2 – Registro dei crediti edilizi (RECRED)	39
Art. 12.3 – Perequazione urbanistica	40

Art. 12.4 – Contributo straordinario ai sensi dell’art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n.380/2001 _____	41
Art. 12.5 – Compensazione Urbanistica ed ambientale _____	43
Art. 13 – Sportello unico delle attività produttive (SUAP) _____	45
TITOLO 2 – TIPI DI INTERVENTI E CATEGORIE DI EDIFICI _____	46
Art. 14 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente _____	46
Art. 15 – Descrizione dei tipi di intervento edilizio _____	47
Art. 16 –Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche _____	55
TITOLO 3 - DOTAZIONI URBANE _____	57
Art. 17 – Definizione delle opere di urbanizzazione e standards urbanistici _____	57
Art. 18 – Quantificazione delle dotazioni urbane _____	58
Art. 19 – Modalità di conferimento delle dotazioni urbane _____	62
Art. 20 – Dotazione di parcheggi privati _____	64
PARTE QUARTA – DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE _____	65
TITOLO 1 - DIVISIONE IN ZONE _____	65
Art. 21 – Zone Territoriali Omogenee (ZTO) _____	65
Art. 22 – Politiche e strategie per gli interventi sul territorio _____	67
Art. 23 – Valori e tutele: vincoli e fasce di rispetto _____	68
Art. 24 – Destinazioni d’uso ammesse nelle diverse zone territoriali omogenee (ZTO) _____	69
Art. 24.1 – Destinazioni d’uso ammesse nelle zone residenziali _____	69
Art. 24.2 – Destinazioni i d’uso ammesse nelle zone produttive _____	70
Art. 24.3 – Destinazione d’uso commerciale compatibilità all’interno delle diverse ZTO _____	71
Art. 24.4 – Destinazioni d’uso ammesse in zona agricola _____	72
Art. 24.5 – Variazione di destinazione d’uso _____	73
TITOLO 2 – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE _____	74
<i>Capo I – Ambiti di tutela storico-monumentale e culturale _____</i>	<i>74</i>
Art. 25 – Zona A: Centro storico e Zona A1: Corti rurali di antica origine - modalità di intervento e gradi di protezione degli edifici _____	74
Art. 25.1 – Grado di protezione 1 – Restauro filologico _____	76
Art. 25.2 – Grado di protezione 2 – Risanamento conservativo _____	77
Art. 25.3 – Grado di protezione 3 – Restauro propositivo _____	78
Art. 25.4 – Grado di protezione 4 – Ristrutturazione parziale tipo A _____	79
Art. 25.5 – Grado di protezione 5 – Ristrutturazione parziale tipo B _____	81
Art. 25.6 – Grado di protezione 6 – Ristrutturazione globale _____	82
Art. 25.7 – Grado di protezione 7 – Demolizione e ricostruzione _____	84

Art. 25.8 – Grado di protezione 8 – Demolizione senza ricostruzione _____	85
Art. 25.9 – Grado di protezione 9 – Ristrutturazione urbanistica _____	85
Art. 25.10 – Grado di protezione 10 – Adeguamento ambientale _____	86
Art. 25.11 – Grado di protezione 11 – Tutti gli interventi _____	86
Art. 25.12 – Grado di protezione 12 – Ricomposizione planivolumetrica _____	87
Art. 25.13 – Nuovi edifici in ambiti di tutela storico-monumentale _____	87
Art. 25.14 – Aree inedificabili _____	88
Art. 26 – Destinazioni d’uso specifiche in ambiti di tutela storico-monumentale _____	88
Art. 26.1 – Destinazione d’uso pubblico _____	88
Art. 26.2 – Destinazione d’uso privato _____	89
Art. 26.3 – Destinazione d’uso abitativa dei sottotetti _____	89
Art. 26.4 – Destinazioni d’uso a parcheggio ed autorimessa _____	90
Art. 27 – Indirizzi operativi particolari in ambiti di tutela storico-monumentale _____	90
<i>Capo II – Ambiti per insediamenti residenziali</i> _____	93
Art. 28 – Zona B – aree urbane di completamento edilizio _____	93
Art. 29 – Zona B1 - residenziale di completamento edilizio - IF=1,80 _____	94
Art. 30 - Zona B2 - residenziale di completamento edilizio Speciale – IF=1,20 _____	96
Art. 31 – Zona B3 – completamento edilizio dell’edificazione diffusa - IF=0,80 _____	98
Art. 32 – Zona C1 – residenziale di espansione con PUA da approvare _____	99
Art. 33 – Zona C2 – residenziale di espansione con PUA approvato _____	101
Art. 34 – Zona C3 - residenziale di espansione di piani per l’edilizia economica popolare (PEEP) __	102
<i>Capo III – Ambiti per insediamenti produttivi</i> _____	103
Art. 35 – Zona D1 – Produttive industriali artigianali di completamento _____	103
Art. 36 – Zona D2 – Produttive industriali artigianali di espansione _____	105
<i>Capo IV– Ambiti per insediamenti commerciali</i> _____	108
Art. 37 – Zona D3 – Commerciale – Direzionale di completamento _____	108
<i>Capo V – Ambiti per insediamenti agroindustriali</i> _____	110
Art. 38 – Zona D4 – Agroindustriale _____	110
<i>Capo VI – Ambiti di territorio agricolo</i> _____	112
Art. 39 – Zona E – Disposizioni generali e modalità di intervento in ambiti di territorio agricolo __	112
Art. 40 – Zona E1 – Ambiti di territorio agricolo integro _____	125
Art. 41 – Zona E2 – Ambiti di territorio agricolo non integro _____	125
<i>Capo VII – Ambiti destinati ad uso pubblico e di interesse comune</i> _____	126
Art. 42 – Zona F – Attrezzature pubbliche a di pubblico interesse _____	126
Art. 43 – Zona F1 – Ambiti per l’istruzione e di interesse culturale _____	127

Art. 44 – Zona F2 – Ambiti di interesse religioso _____	128
Art. 45 – Zona F3 – Ambiti di interesse amministrativo, sanitario ed assistenziale _____	129
Art. 46 – Zona F4 – Ambiti dedicati al tempo libero ed allo sport _____	129
Art. 47 – Zona F5 – Ambiti di interesse infrastrutturale, tecnologico e delle telecomunicazioni ____	130
Art. 48 – Zona F6 – Ambiti di interesse cimiteriale _____	131
Art. 49 – Zona F7 – Ambiti dedicati a parcheggio pubblico _____	132
Art. 50 – Zona F8 – Ambiti dedicati a verde pubblico _____	132
TITOLO 3 – POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INTERVENTI SUGLI INSEDIAMENTI _____	134
<i>Capo I – Pianificazione degli interventi sugli insediamenti _____</i>	<i>134</i>
Art. 51 – Ambiti con attività produttive in zona impropria da confermare con schedatura _____	134
Art. 52 – Opere incongrue ed elementi di degrado _____	135
Art. 53 – Attività produttive in zona impropria da bloccare e trasferire _____	135
Art. 54 – Edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola _____	136
<i>Capo II – Caratteristiche degli interventi nelle zone omogenee _____</i>	<i>139</i>
Art. 55 – Tipologia e generalità degli interventi _____	139
<i>Capo III – Interventi sul sistema della mobilità _____</i>	<i>141</i>
Art. 56 – Viabilità di nuova connessione _____	141
Art. 56.1 – Viabilità da potenziare / riqualificare _____	143
Art. 57 – Percorsi pedonali e ciclabili _____	144
<i>Capo IV – Pianificazione di livello superiore infrastrutturale e di tutela _____</i>	<i>144</i>
Art. 58 – Progetti infrastrutturali di previsione sovracomunale - nazionali, regionali, provinciali ____	144
Art. 59 – Rete NATURA 2000 – SIC fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT3210042 ____	144
Art. 59.1 – Ambito fluviale del fiume Adige _____	148
Art. 60 – Piano d’area pianure e Valli grandi Veronesi _____	151
Art. 61 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – contesti figurativi _____	152
TITOLO 4 – VALORI E TUTELE: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO _____	155
<i>Capo I– Vincoli storici ed archeologici _____</i>	<i>155</i>
Art. 62 – Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004) e salvaguardia dei contesti figurativi dei complessi monumentali (D.Lgs. 490/1999 Art.49 e smi) _____	155
Art. 63 – Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale Ville Venete _____	155
Art. 63.1 – Pertinenze scoperte da tutelare _____	156
Art. 64 – Edifici da tutelare (D.Lgs. 42/2004) fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e Culturale con indicazione della scheda relativa _____	157
<i>Capo II – Ambiti di tutela paesaggistica ed ambientale _____</i>	<i>158</i>
Art. 65 – Ambiti di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004) _____	158

Art. 66 – Aree a vincolo di interesse paesaggistico (D.Lgs. n.42/2004) - generalità _____	159
Art. 65.1 – Vincolo di interesse paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) – Corso d’acqua _____	160
Art. 67 – Ambiti territoriali coperti da foreste e boschi D.Lgs. 34/0218 art.142 lett.g _____	161
Art. 68 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2006 e DGRV 244/2021 – Zona 3 _____	162
<i>Capo III – Fasce di rispetto _____</i>	162
Art. 69 – Fasce di rispetto stradale _____	162
Art. 70 – Fasce di rispetto ferroviario _____	164
Art. 71 – Fasce di rispetto idraulico R.D. 368 e 523/1904 _____	165
Art. 72 – Fasce di tutela dei corsi d’acqua LR 11/2004 art.41 com.1 lett.g _____	165
Art. 73 – Fasce di rispetto elettrodotti _____	167
Art. 74 – Fasce di rispetto gasdotti e metanodotti _____	167
Art. 75 – Fasce di rispetto pozzi di prelievo per uso idropotabile ad uso pubblico _____	168
Art. 76 – Fasce di rispetto depuratori ed impianti tecnologici _____	170
Art. 77 – Vincolo di rispetto cimiteriale _____	170
Art. 78 – Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico _____	171
Art. 79 – Fasce di rispetto su allevamenti zootecnici intensivi _____	172
PARTE QUINTA- DISPOSIZIONI E <i>NORME TRANSITORIE FINALI</i> _____	174
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI FINALI _____	174
Art. 80 – Misure di salvaguardia _____	174
Art. 81 – Validità dei procedimenti edilizi approvati in data anteriore alle presenti NTO _____	174
Art. 82 – Aree degradate e sistemazione di volumi particolari _____	174
Art. 83 – Edifici esistenti in contrasto con il Piano degli Interventi _____	174
TITOLO 2 - <i>NORME TRANSITORIE</i> _____	175
Art. 84 – Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Attuative (NTO) _____	175
Art. 85 – Norme abrogate _____	175
Art. 86 – Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	175

PREMESSA

Il Piano Regolatore Comunale (PRC)

Il Comune di Villa Bartolomea attua il governo del proprio territorio attraverso la pianificazione urbanistica, con la redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC), che si articola in Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) redatto nel 2010 con il limitrofo Comune di Castagnaro per le indicazioni di tipo strutturale, e Piano degli Interventi (PI) per le indicazioni di tipo operativo contestuali al proprio territorio comunale. Le presenti norme integrano, completano e aggiornano le norme del PATI. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del PATI e da quello del PI.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Finalità e obiettivi generali del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione delle indicazioni strutturali del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le conseguenti nuove infrastrutture per la mobilità.
2. In ambiti non soggetti a forme di tutela, il PI può prevedere limitate variazioni alle indicazioni riportate nella "Carta delle Trasformabilità", riguardanti una estensione non superiore al 10% della superficie territoriale dell'ambito modificato, nel rispetto dei limiti dimensionali dell'Area Territoriale Omogenea (ATO) di appartenenza e senza comportare riduzione della Superficie Agricola Utilizzabile (SAU), conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni, finalizzate a:
 - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali o antropici;
 - preservare l'integrità dell'assetto fondiario;
 - evitare la formazione di aree di risulta;
 - garantire una migliore organizzazione degli insediamenti.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI potranno modificare la collocazione delle opere pubbliche senza che ciò costituisca variante al PATI. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni vigenti in materia di approvazione di progetti di opere pubbliche in variante al PI.

Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (PI) disciplina le scelte specifiche di assetto e di sviluppo dell'intero territorio comunale, in coerenza con il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI). Nel caso di discordanza prevale la norma del PATI, ed il PI dovrà essere oggetto di specifica variante.
2. In relazione all'articolo 17 della LR n. 11/2004, il PI provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) secondo le modalità stabilite con Delibera della Giunta Regionale 8 ottobre 2004, n. 3178 ("*atti di indirizzo*");
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o di comparti urbanistici, e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;
 - d) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - e) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - f) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - g) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n.259/2003 e s.m.i., da realizzare o riqualificare;

- h) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo della compensazione;
- i) dettare la specifica disciplina con riferimento ai Centri Storici, alle fasce di rispetto e alle Zone Agricole;
- j) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclopedonale;
- k) assicurare la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione secondo priorità valutate in base a criteri e bisogni pubblici e privati condivisi.
3. Il PI può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*":
- nei casi di gruppi di edifici oggetto di PUA planivolumetrici;
 - nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 LR n. 11/2004.
5. I Piani degli Interventi (PI) successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

Art. 3 – Elaborati del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI) è composto dai seguenti elaborati di progetto:

ELABORATO	N°	TITOLO	SCALA
RP		RELAZIONE PROGRAMMATICA - ILLUSTRATIVA E VERIFICA DIMENSIONAMENTO	
Relazione	-	Relazione programmatica, illustrativa e verifica dimensionamento	-
Allegato	a)	Manifestazioni di interesse 2019-2023 – elenco di istruttorie	-
Allegato	b)	Accordi pubblico/privato 2023 – elenco ed istruttorie	-
Allegato	c)	Tavola individuazione Manifestazioni ed Accordi 2019-2023	-
1		AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI - ZONIZZAZIONE - POLITICHE E STRATEGIE DEGLI INTERVENTI – VINCOLI E TUTELE	

Tavola	1.1	Intero Territorio Comunale - Parte superiore	1:5000
Tavola	1.2	Intero Territorio Comunale - Parte centrale	1:5000
Tavola	1.3	Intero Territorio Comunale - Parte inferiore	1:5000
2	ZONE SIGNIFICATIVE		
Tavola	2.1	Zone Significative - Villa Bartolomea	1:2000
Tavola	2.2	Zone Significative – ZAI Villa Bartolomea	1:2000
Tavola	2.3	Zone Significative - Spinimbecco	1:2000
Tavola	2.4	Zone Significative - Carpi	1:2000
Tavola	2.5	Zone Significative – ZAI Carpi	1:2000
Tavola	2.6	Zone Significative - San Zeno	1:2000
3	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULLE AREE "A" DI CENTRO STORICO		
Tavola	3.1	Centro Storico Villa Bartolomea – Altavilla: Isolato 2 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.2	Centro Storico Villa Bartolomea – Altavilla: Isolati 3-4– Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.3	Centro Storico Villa Bartolomea – Mezzavilla: Isolato 5 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.4	Centro Storico Villa Bartolomea – Mezzavilla: Isolato 1-6 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.5	Centro Storico Villa Bartolomea – Fondovilla: Isolato 7 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.6	Centro Storico Villa Bartolomea – Borghetto: Isolati 8-9-10 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.7	Centro Storico Villa Bartolomea – Borghetto: Isolati 11-12-13 – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.8	Centro Storico Spinimbecco - Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.9	Centro Storico Carpi - Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
Tavola	3.10	Centro Storico Carpi – Lovara – Tipo di interventi sugli edifici e prescrizioni particolari	1:500
4	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUI NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI VALORE ARCHITETTONICO O AMBIENTALE		
Schede	4.1	Nuclei di antica origine di valore architettonico e Culturale - schedatura, gradi di protezione ed interventi agglomerati e corti di antica origine. Schede da 1 a 35	-
5	EDIFICI DA TUTELATE (D.lgs. 42/2004) FUORI DAGLI AMBITI DI TUTELA STORICO MONUMENTALE E CULTURALE		
Schede	5.1	Edifici da tutelare fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale con indicazione della scheda relativa. Schede da 1 a 10	-
6	ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA CON INDICAZIONE DI SCHEDATURA		
Schede	6.1	Attività produttive in zona impropria – schedatura. Schede da 1 a 10	-

7	PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA		
Prontuario	7.1	Prontuario per gli interventi in zona agricola	
Schede	7.2	Schede di identificazione ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo.	-
Elenco	7.3	Schede di identificazione ed analisi unità edilizie in zona agricola:	
Schede	7.3.1	ATO 1: edifici in zona agricola integra n.5	-
Schede	7.3.2	ATO 1: edifici in zona agricola non integra n.24	-
Schede	7.3.3	ATO 2: edifici in zona agricola integra n.27	-
Schede	7.3.4	ATO 2: edifici in zona agricola non integra n.60	-
Schede	7.3.5	ATO 5: edifici in zona agricola integra n.23	-
Schede	7.3.6	ATO 6a: edifici in zona agricola integra n.45	-
Schede	7.3.7	ATO 7a: edifici in zona agricola integra n.45	-
8	INTERVENTI SUL SISTEMA AMBIENTALE - RETE ECOLOGICA		
PQAMA	8.1	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	-
9	NORME E REGOLAMENTI		
Norme	9.1	Norme Tecniche Operative (NTO) di attuazione	-
Registro	9.2	Registro dei Crediti Edilizi (CE) e dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione (CER)	-
Registro	9.3	Registro Urbanistico Allevamenti (RUA)	-
Linee guida	9.4	Valutazione degli accordi pubblico-privato. Linee guida per il proponente	-
10	BANCA DATI ALFA NUMERICA E VETTORIALE (QC)		
11	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA PIANO DEGLI INTERVENTI		
Relazione	11.0	Relazione di compatibilità geologica	-
Tavola	11.1	Inquadramento Territoriale	1:10.000
Tavola	11.2	Carta Geomorfologica	1:10.000
Tavola	11.3	Carta Litologica	1:10.000
Tavola	11.4	Carta Idrogeologica	1:10.000
Tavola	11.5	Carta della Compatibilità Geologica	1:10.000
Tavola	11.6	Carta della Pericolosità Geologica	1:10.000
12	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA PIANO DEGLI INTERVENTI		
Relazione	12.0	Relazione di compatibilità idraulica	-
Tavola	12.1	Inquadramento Territoriale	1:10.000
Tavola	12.2	Carta della Pericolosità Idraulica	1:10.000

1. Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni, qualora vi sia contrasto tra elaborati di progetto a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.
2. Nel caso di discordanze tra Norme Tecniche Operative di attuazione (NTO) ed elaborati grafici prevalgono le prime.

3. Nel caso di discordanza tra Norme Tecniche Operative di attuazione (NTO) e Regolamento Edilizio Comunale (REC) prevalgono le norme (NTO), fatte salve le definizioni aventi incidenza urbanistica di cui al REC.
4. Nel caso di discordanza tra Norme Tecniche Operative di attuazione (NTO) e schede prevalgono queste ultime in quanto prescrizioni puntuali.
5. In caso di non corrispondenza sia grafica che normativa tra Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in vigore, e Piano degli Interventi (PI) prevalgono i primi in quanto definizione di dettaglio di previsioni generali.
6. Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:
 - vincoli e tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PATI, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrittivi fatto salvo diversa indicazione delle normative a carattere superiore regionali o statali.
7. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti (conformi al titolo edilizio, legittimi rispetto alle norme di legge o legittimati), alla data di approvazione del PATI.
8. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000/1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
9. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori a riferimenti catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal Piano.
10. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno sia ai fini dell'istituzione dei vincoli, sia per la definizione esecutiva delle opere che delle superfici e del volume edificabile.
11. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 4 – Limiti e validità delle Norme Tecniche Operative (NTO) di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (PI) trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e alle indicazioni degli elaborati di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) e degli altri Regolamenti comunali.

3. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
A partire dalla data di efficacia dell'approvazione, il presente Piano degli Interventi (PI) sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale (PRG).
4. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR n. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
1. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
2. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR n. 14/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della medesima legge fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta (180) giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6 dell'articolo 20 della legge; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.
3. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale.
4. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di variante essendo sufficiente una comunicazione al Consiglio Comunale. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del Piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
5. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché le leggi Regionali e Statali

Art. 5 – Riferimenti legislativi e rapporti con la pianificazione sovraordinata

1. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigenti ed adottati, e quella specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme. Sono altresì fatte salve le norme sovraordinate e speciali non specificatamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate. Il Piano degli Interventi recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle

norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

2. Il PI si raccorda ed attua con le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR n. 14/2017 e alla DGRV n. 668/2018 recepite dalla variante al PATI per il solo territorio del Comune di Villa Bartolomea di adeguamento alle norme citate.

Art. 6 – Poteri di deroga

1. Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio Comunale (REC) ed alle previsioni di Piano degli Interventi (PI) per strutture di impianti pubblici di modesta entità.
Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile.
2. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso.
3. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del REC e alle previsioni di PI, per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.
4. Ai sensi del citato art. 80 della LRV n.61/1985 Il Responsabile del settore può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.
5. Limitatamente agli edifici di valore culturale, individuati nelle Tavole di Piano degli Interventi, il Responsabile del settore tecnico competente Dirigente dell'Ufficio Tecnico può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio Comunale (REC) al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

PARTE SECONDA

DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 – Definizioni

Il PI assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi:

- approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 /11/2016;
- approvate con DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BURV n. 51 del 25/05/2018;
- recepite e integrate dal Regolamento Edilizio (REC) del Comune di Villa Bartolomea approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/12/2020.

Art. 7.1 – Criteri, modalità e parametri di applicazione

1. Le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del PI sono riportate nell'Allegato A e A1 del Regolamento Edilizio ("Quadro delle definizioni uniformi"), come integrate dal presente Articolo.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, il PI utilizza quale unità di misura dell'edificabilità e dell'edificazione:

per le destinazioni residenziali e ad esse assimilabili i parametri utilizzati sono i seguenti:

Superficie coperta urbanistica (SCU) (REC - Allegato A voce 8bis)

Per superficie coperta urbanistica (SCU) del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti, gronde, rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza, scale di profondità e gli sporti di gronda maggiore di metri 1,50. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziali ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenti.

Volume urbanistico (Vurb) (REC - Allegato A voce 19bis)

Per volume urbanistico di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del punto 8bis Allegato A del REC, per l'altezza dell'edificio determinata ai sensi del punto 28bis Allegato A del REC, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dalle specifiche tecniche di cui al sottotetto, quale spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

- a) Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.

- b) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1/2, i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
- c) Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria come definite al punto n.15 (Superficie accessoria) dell'allegato A al REC, mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.
- d) Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume con un massimo di mc. 70,00 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminterrati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle le distanze da confini e fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1,00 mq. / 10,00 mc. e 70,00 mc. per unità abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio.
- e) Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione.
- f) Per il calcolo del volume relativo ai sottotetti si faccia riferimento alle indicazioni e specifiche tecniche di cui al successivo punto n.23 (Sottotetto) dell'allegato A al REC.

L'altezza definita alla voce "28", Allegato "A" del REC, coincidente con l'altezza massima tra quella dei vari fronti, è rilevata esclusivamente ai fini della determinazione delle distanze di cui all'art.8 del REC.

Compensazione dei volumi

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione (PP) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area in oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice territoriale o fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;

- d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;
- e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
- f) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PP ed i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi (proibizione di costruire più in alto)", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi (non edificabile)", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Altezza dell'edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico (Hurb) (REC - Allegato A voce 28bis)

- a) L'altezza degli edifici ai fini del calcolo del volume urbanistico è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla mezzera della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda inclinata. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.
 - b) Altezze del fabbricato con cornici architettoniche: si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda intesa come proiezione dello spessore del solaio di copertura sulla facciata.
 - c) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
 - d) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
 - e) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
 - f) Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del PI. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.
3. per le destinazioni commerciali, la Superficie Lorda di Pavimento (Slp), definita all'Art. 3, comma 1, lett. b) della LR 50/2012. Si assume convenzionalmente tale definizione anche per le destinazioni direzionali ubicate in ZTO D;

4. Le altre principali definizioni del REC utilizzate dal PI ai fini dell'applicazione delle presenti NTO sono:
- a) la Superficie territoriale (ST), definita alla voce "1", Allegato "A" del REC;
 - b) la Superficie fondiaria (SF), definita alla voce "2", Allegato "A" del REC;
 - c) l'indice di edificabilità territoriale (IT), definito alla voce "3", Allegato "A" del REC;
 - d) l'indice di edificabilità fondiaria (IF), definito alla voce "4", Allegato "A" del REC;
 - e) la superficie coperta (SC), definita alla voce "8", Allegato "A" del REC;
 - f) la superficie permeabile (SP), definita alla voce "9", Allegato "A" del REC;
 - g) l'indice di permeabilità fondiaria (IPT/IPF), definito alla voce "10", Allegato "A" del REC. In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto dell'IPF, è possibile previo accordo con l'Amministrazione Comunale procedere con la monetizzazione, o con interventi compensativi finalizzati alla realizzazione delle dotazioni territoriali;
 - h) l'indice di copertura (IC), definita alla voce "11", Allegato "A" del REC;
 - i) la superficie calpestabile (SCa), definita alla voce "17", Allegato "A" del REC.
5. Laddove si individua l'indice di edificabilità fondiaria (IF) o territoriale (IT) è da intendersi il rapporto in mc/mq fra il volume edificabile o edificato, detratti i volumi accessori e la relativa superficie fondiaria/territoriale ovvero la SLp edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria/territoriale.
6. Nell'ambito degli interventi su edifici già esistenti o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore del PI, compresa la demolizione e ricostruzione, nella volumetria esistente non sono conteggiati:
- a) le quote di volume dei vani accessori di cui al precedente comma 3. Per i locali interrati con altezza utile superiore a 2,5 ml, ai fini del conteggio della volumetria esistente, si farà riferimento al titolo edilizio che ha dato origine al locale interrato;
 - b) il volume dei vani accessori o loro porzioni situati al di sotto della quota 0,00;
 - c) i volumi dei vani posti oltre l'altezza del fabbricato, racchiusi nel triangolo di massimo ingombro individuato nelle varie sezioni trasversali e avente per base l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano prolungato oltre i muri d'ambito di 1,50 ml., e per lati le due falde simmetriche di copertura con pendenza pari al 45%, e comunque tutti i locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la cui media delle altezze rilevate sia inferiore a 2,70 ml.;
 - d) il volume dei sottotetti recuperati ai fini abitativi ai sensi delle LR 12/1999 e LR 51/2019;
 - e) il volume dei portici passanti aperti su due lati e delle logge di profondità fino a 1,50 ml.
7. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (IF), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, fatta salva diversa previsione contenuta nella disciplina relativa alle sottozone, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
8. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, per edifici esistenti si intendono gli edifici esistenti nella loro consistenza (in termini di volume o superficie) alla data di approvazione del PI, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti NTO o dalle disposizioni di legge vigenti (DPR 380/2001, LR 14/2019, etc.).

Art. 8 – Definizioni delle Distanze

Il PI assume ed utilizza le seguenti principali definizioni e parametri riguardanti le distanze. Sono comunque fatte salve le deroghe alle distanze stabilite da vigenti disposizioni normative.

Viene comunque fatto diretto riferimento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) articolo 5 "*Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi*" punto 30 "*Distanze (D)*".

Art. 8.1 – Distanza dai confini

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.

Distanze inferiori possono essere consentite previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.

Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi. Ai fini del calcolo delle distanze non concorrono i balconi, le scale esterne e le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera ml. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera ml. 1,50.

Art. 8.2 - Distanza tra i fabbricati

1. Le seguenti norme valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto da vigenti norme igieniche, ad esclusione del Centro Storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali; per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Distanza tra gli edifici.

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le facciate di un fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione è lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non deve essere inferiore a ml. 10,00 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Tale distanza si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza sopra definita non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml.; a tal fine non vengono considerati fabbricati le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a 2,50 ml. esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5,00 ml. tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati contrapposti.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

In caso di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) potranno essere concordate con l'Amministrazione distanze diverse, comunque non inferiori a ml. 5,00.

Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5,00 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Per quanto non disciplinato dalle presenti NTO, trovano applicazione le vigenti disposizioni normative in materia.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le sagome dei corpi di fabbrica.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore a 3,00 metri fermo restando il rispetto delle norme del REC sulle rientranze di cui all'Art. 5 punto n.8 - Superficie Coperta.

Nell'eventualità che la zona di distacco tra i due corpi di fabbrica fosse coperta con una tettoia tale zona non viene considerata nel conteggio del calcolo della cubatura purché la tettoia sia aperta almeno su tre lati.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/2.

Qualora tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sia rispettata la norma delle rientranze (rapporto almeno pari a 1:2), la distanza tra le pareti dovrà essere di almeno ml. 10,00.

Art. 8.3 – Distanza dalle strade

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio e la sede stradale, intesa come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti dal PI (strade, piazze, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali).

1. Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. n. 285/1992 (*Nuovo Codice della Strada*) e D.P.R. n. 495/1992 (*Regolamento di esecuzione e di attuazione del*

Nuovo codice della Strada) e s.m.i.. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio stradale esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

2. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

FASCE DI RISPETTO STRADALE	A Autostrada	B Strade extraurbane principali	C Strade extraurbane secondarie	D Strade Urbane di scorrimento	E Strade Urbane di quartiere	F Strade locali
FUORI DI CENTRI ABITATI	60 ml.	40 ml.	30 ml.	-	-	20 ml. locali 10 ml. vicinali
RECINZIONI E MURA DI CINTA	5,00 ml.	5,00 ml.	3,00 ml.	3,00 ml.	-	3,00 ml.
FUORI DAI CENTRI ABITATI MA ALL'INTERNO DELLE AREE EDIFICABILI O TRASFORMABILI IN ATTUAZIONE DIRETTA DEL PI E NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (ZONE E3) PERIMETRATI DAL PI	30 ml.	20 ml. 30ml. SS 434	10 ml	-	10 ml.	5,00 ml. fatte salve diverse indicazioni puntuali
RECINZIONI E MURA DI CINTA	-	-	-	-	*PI	1,50 ml. In allineamento salvo diverse indicazioni puntuali
DENTRO I CENTRI ABITATI	30 ml.	-	-	20 ml.	10 ml.	5,00 ml. fatte salve diverse indicazioni puntuali
RECINZIONI E MURA DI CINTA	3,00 ml.	-	-	2,00 ml.	*PI	In allineamento salvo diverse indicazioni puntuali
<p>Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade vicinali di tipo F; dentro i centri abitati nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanzano verso il fronte protetto.</p> <p>Qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme sulle distanze.</p> <p>Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici).</p>						

3. Fatte salve specifiche norme dettate per le varie zone territoriali omogenee (ZTO) o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione indicati nelle tavole del PI, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal PI e nelle zone agricole comprese nel centro abitato

o in un ambito di edificazione diffusa, devono essere osservate le seguenti distanze ambo i lati dal limite stradale delle strade classificate di tipo E) ed F):

- ml. 5,00 , da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- ml. 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

4. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ASL competente.

ALLINEAMENTI

5. All'interno dei centri abitati, degli ambiti di edificazione diffusa o delle zone edificabili con attuazione diretta, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale.

POSIZIONAMENTO DELLE RECINZIONI

6. Se non diversamente disciplinato dal PI per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze cui alla voce “*PI” della precedente tabella (strade E ed F) sono le seguenti:

- strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a ml. 1,50 la recinzione va posizionata a filo marciapiede;
- strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a ml. 1,50 la recinzione va posizionata fino a consentire l'allargamento del marciapiede a ml. 1,50;
- strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede) la recinzione va posizionata a ml.1,50 dal ciglio stradale;
- nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia la recinzione va posizionata con un distacco di ml. 1,00 dal ciglio esterno del fosso;

7. E' facoltà del Comune consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti o nel caso in cui non fosse previsto l'allargamento dello spazio pubblico.

Art. 8.4 – Distanza dai confini, dalle aree pubbliche esistenti e dai corsi d'acqua

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze. Si richiamano espressamente le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso.

1. *Distanza dai confini delle aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.*

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà pubblica.

Ad eccezione delle Zone di Centro Storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali, specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, e salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade la distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un

minimo di ml. 5,00. Non vengono considerati i balconi aperti, le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera ml. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera i ml. 1,50. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

La distanza dai confini delle proprietà pubbliche può tuttavia essere ridotta previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale qualora vi sia l'impegno registrato con apposito atto di istituzione di servitù, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Sono ammesse deroghe ai distacchi dai confini in adempimento a normative specifiche definite da disposizioni legislative; la realizzazione di vani ascensori a servizio di edifici esistenti deve osservare la distanza minima di 1,50 m.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine di aree pubbliche esistente e/o previste dagli strumenti urbanistici previa acquisizione del parere motivato e circostanziato della Giunta Comunale.

2. Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal PI.

Salvo quanto disposto dal Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, va rispettata la distanza anche dai limiti delle zone per funzioni pubbliche che non deve essere inferiore a ml. 5,00. L'eventuale deroga alle distanze, richiede delibera di assenso di Giunta Comunale ed apposito atto di istituzione della servitù;

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

3. Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di ml. 10,00; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti potranno essere consentiti a distanza inferiore di ml. 10,00, con un minimo di ml. 5,00, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte dell'autorità competente.

Art. 9 - Vincolo della superficie fondiaria (SF) corrispondente alle utilizzazioni edilizie ed interventi edilizi su aree di proprietà diverse

1. Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Ogni costruzione esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria dell'area di pertinenza ad essa corrispondente, costituita da una sola figura geometrica.

Lotto edificato:

Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto asservito alla costruzione. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, la superficie fondiaria asservita:

- a) si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo sino al conseguimento degli indici stabiliti dal PI;
- b) può essere frazionata alle seguenti condizioni:
 - il rapporto tra il volume (mc) e/o la superficie (mq) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non superi gli indici di zona;
 - la superficie fondiaria derivante da tale variazione, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada, da altra infrastruttura pubblica o da un corso d'acqua.

Lotto non edificato:

Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, alle seguenti condizioni:

- a) l'indice di copertura esistente sia inferiore al 10% della superficie fondiaria;
 - b) non siano intervenute variazioni alla delimitazione della superficie catastale successivamente al 20/11/2010 (data di approvazione del PATI), salvo diversa dimostrazione secondo i criteri stabiliti al precedente comma a);
 - c) l'istanza sia corredata da:
 - esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che attesti la sussistenza delle condizioni di cui alle precedenti lett. a) e b);
 - estratto planimetrico con l'individuazione del fabbricato di nuova edificazione e della superficie fondiaria asservita.
 - d) Per le ZTO E valgono le prescrizioni di cui all'Art. 45 della LR 11/2004.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire. A tale fine ogni richiesta deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.
 3. Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano degli Interventi, la superficie fondiaria (SF) ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.
 4. Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria (SF) ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.
 5. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "*nonaedificandi*" sulla superficie fondiaria (SF) ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.
 6. L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria (SF) ad essi corrispondente.

7. Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria (SF) a loro gradimento e variare tale contaminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta (SC) del fabbricato e nel rispetto delle norme relative alle distanze, formi una sola figura geometrica chiusa. Per i terreni in compravendita dopo la data di adozione del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.
8. Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria (SF) viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.
9. Nel caso che il Permesso di Costruire (PdC) sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

Art. 10 – Categorie funzionali e destinazioni d'uso

Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.

Criteri e modalità di applicazione:

1. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle categorie funzionali di cui all'Art. 23ter del DPR 380/2001 e all'Art. 42bis della LR 11/2004, come di seguito riportate:
 - a) *Residenziale*: contempla le destinazioni a carattere residenziale/abitativo sia individuali (abitazioni singole permanenti, temporanee, urbane e rurali) che collettive (collegi; conventi; seminari), nonché le destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (bed & breakfast, etc.).
 - b) *Turistico-ricettiva*: contempla le destinazioni d'uso, con riferimento alla LR 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" che fanno riferimento alle seguenti tipologie:
 - strutture ricettive alberghiere, quali gli alberghi o hotel, i villaggi-albergo, le residenze turistico- alberghiere, gli alberghi diffusi.
 - strutture ricettive all'aperto: strutture ricettive in allestimenti mobili o in unità abitative; si distinguono in villaggi turistici e campeggi;
 - strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanza, unità abitative ammobiliate ad uso turistico.
 - c) *Produttiva*: contempla le destinazioni industriali e artigianali di carattere produttivo (produzione industriale e artigianale di beni; magazzinaggio, e-commerce spedizione e logistica; deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci per attività produttive all'aperto; attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto). Le attività logistiche di e-commerce, possono prevedere la presenza di spazi o locali di dimensioni limitate con accesso diretto da parte del consumatore finale destinati esclusivamente al ritiro delle merci da parte dell'acquirente a condizione, quindi, che la transazione e la relazione commerciale sia già stata conclusa precedentemente.
 - d) *Direzionale*: contempla le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico, banche e istituti di credito), i servizi alla mobilità, le attrezzature a servizio della zona industriale, le strutture socio sanitarie (case di riposo, ospizi,

RSA, cliniche private, laboratori di ricerca e analisi genere, studi medici, dentistici, ambulatori medici, poliambulatori, etc.);

- e) *Commerciale*: contempla le attività commerciali (grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato), commercio all'ingrosso, le attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, bar, birrerie, pub), le attività di artigianato di servizio e/o artistico (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa e/o alla persona, centri benessere, etc.), le autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate, i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento, i locali per sport, impianti sportivi aperti al pubblico e palestre non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, attività culturali e circoli non ricompresi nel D.Lgs 117/2017 "Codice del Terzo Settore", gli impianti di distribuzione di carburante; gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, le scuole di ballo, le scuole di guida, etc., le scuole private di ogni grado, non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, le sale da gioco; le agenzie di viaggi, agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione, agenzie immobiliari, di pubblicità etc., il rimessaggio roulotte e camper, etc., toelettatura animali, asilo e strutture di accoglienza per animali; chioschi, dehors e edicole, rivendite di generi di monopolio;
- f) *Agricola*: contempla tutte le attività in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e connesse all'agricoltura (residenze agricole; strutture agricolo-produttive; serre; allevamenti; attività agrituristiche; manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo).

2. Qualora nell'attuazione del PI si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
3. L'articolazione di dettaglio delle destinazioni d'uso rientranti nelle 6 categorie funzionali potrà essere ulteriormente definita e declinata nel REC.
4. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'Art. 23ter del DPR 380/2001 ed all'Art. 42bis della LR 11/2004 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nelle citate norme di legge.
5. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'Art. 9bis, comma 1bis del DPR 380/2001.
6. La compresenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che sia rispettata la disciplina sul cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Nello specifico si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 23ter del D.P.R. 380/2001 come disposto dall'art 42bis "Disciplina del mutamento della destinazione d'uso" della LR 11/2004.

L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali, commerciali o direzionali non costituisce variazione della destinazione d'uso, ferme restando le specifiche disposizioni normative di settore, alle seguenti condizioni:

- avvenga senza l'esecuzione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria;
- non comporti contatti diretti con il pubblico;
- l'attività sia compatibile con la residenza;
- il proprietario dell'unità o l'avente titolo o uno dei suoi familiari conviventi risulti titolare responsabile dell'attività;
- la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale dell'unità con un massimo di 25,00 mq, senza considerare gli spazi comuni all'uso residenziale, quali corridoi, passaggi, ingresso e servizi igienici.

7. Gli usi temporanei, come definiti dall'Art. 8 della LR 14/2017 nell'Art. 23quater del DPR 380/2001, sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, secondo i criteri stabiliti dall'Art. 23quater del DPR 380/2001.

8. L'ubicazione delle sale da gioco, ivi compresi gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di tali strutture e delle relative pertinenze, è disciplinata dalla LR 38/2019 e da apposito Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.

9. Per gli edifici legittimamente esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con il PI, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari. È fatto salvo quanto stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone e/o nelle previsioni puntuali.

PARTE TERZA

ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

TITOLO 1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 11 – Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici, previsti o ammessi dal Piano degli Interventi (PI), nonché delle loro destinazioni d'uso, sono assoggettati al rispetto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 " *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", delle leggi regionali vigenti e delle presenti norme.
2. Non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel caso siano assenti o non idonee le opere di urbanizzazione primaria e non sia in corso l'adeguamento da parte del Comune o degli enti preposti, a meno che l'interessato si impegni, tramite sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune a realizzarle o ad adeguarle, a proprie spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Fatti salvi tutti gli obiettivi di salvaguardia e tutela del Piano, l'attuazione delle previsioni dovrà avvenire prioritariamente in base ai seguenti criteri:
 - riqualificazione, anche ambientale, dell'esistente;
 - riqualificazione e recupero delle aree degradate e delle aree da riconvertire;
 - riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale di opere incongrue e di elementi di degrado;
 - valorizzazione di preesistenze culturali, architettoniche e naturalistiche significative;
 - ampliamento di sistemi insediativi esistenti o sviluppo di nuovi insediamenti;
 - altri interventi.
4. Il PI si attua a mezzo di interventi edilizi diretti (IED) ed interventi edilizi indiretti (PUA) e, secondo le indicazioni della LR n. 11/2004.

Gli **interventi edilizi diretti (IED)** sono definiti dalla legislazione vigente e comprendono:

- il Permesso di Costruire (PdC);
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);

L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili già dotate delle principali e necessarie opere di urbanizzazione. Laddove si rilevi mancanza o carenza delle principali opere di urbanizzazione, il Comune potrà richiedere la predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) per interventi volti al completamento funzionale di aree già classificate come edificabili, ma non ancora edificate. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificate, ovvero in presenza di ambiti già parzialmente urbanizzati, è possibile il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli Permessi di Costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

Sono ammessi, anche in assenza di Strumenti Urbanistici Attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente;

- di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

Gli **interventi edilizi indiretti (PUA)** sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR n. 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo-ambientale di cui alla LR n. 40/2003;
 - gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR n. 11/2004;
 - gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR n. 11/2004.

Art. 11.1 – Interventi edilizi diretti

1. Gli interventi edilizi diretti (IED) sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, previo accertamento dell'adeguatezza delle principali opere di urbanizzazione e dei sottoservizi.
2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del PI, anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a) *manutenzione ordinaria*, b) *manutenzione straordinaria*, c) *restauro e risanamento conservativo* e d) *ristrutturazione edilizia*, dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 " *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione per le zone A di Centro Storico e/o in presenza di diverse indicazioni puntuali del PI.
3. Nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici storici compresi nei perimetri delle zone A Centro Storico ed A1 Agglomerati e corti di antica origine, il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla presentazione di un progetto di intervento, contenente:
 - a) la verifica dell'unità tipologica e morfologica di riferimento;
 - b) la classificazione tipologica degli edifici e degli spazi scoperti, sulla base delle classi tipologiche riconosciute nelle tavole di analisi storico-insediativa predisposte dal PI;
 - c) rilevazione degli elementi architettonici e di arredo esistenti, quali recinzioni, pavimentazioni, pozzi, ecc.;
 - d) rilevazione delle alberature esistenti;
 - e) documentazione fotografica che evidenzi il grado di permanenza dei caratteri tipologici, morfologici ed edilizi.
4. Gli interventi edilizi diretti (IED) sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un intervento urbanistico preventivo, su **lotti liberi di superficie minima pari a mq. 500,00**, nelle zone territoriali omogenee di piano relative ad edificazione consolidata non saturata fino alla massima volumetria edificabile prevista dalla stessa zona territoriale omogenea (ZTO) di riferimento.

Art. 11.2 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli Strumenti Urbanistici Attuativi che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I PUA sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art.19 della LR n.11/2004 e si dividono in:
 - a) *Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.i.)* - è lo strumento urbanistico attuativo che definisce l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee, e può essere applicato su qualunque parte del territorio comunale. Il Comune provvede alla formazione dei PP ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche. Il PP può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Il Piano Particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.
 - b) *Piano di Lottizzazione - PL (articoli 13 e 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.i.)* - è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento edilizio nelle zone di espansione e di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione. Il Piano di Lottizzazione può essere sia di iniziativa sia pubblica che privata.
 - c) *Piano di Recupero - PR (articolo 28 della legge n. 457/1978 e s.m.i.)* - previsto dagli artt. 27 e 28 della Legge 5.08.1978 n.457, prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tende alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.
 - d) *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge n. 167/1962 e s.m.i.)* - è definito in modo preciso da leggi settoriali (Legge n.167/1962 e s.m.i.) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è solo di iniziativa pubblica.
 - e) *Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge n. 865/1971 e s.m.i.)* - è uno Strumento Urbanistico Attuativo definito in modo preciso da leggi settoriali (Legge n. 865/1971 e s.m.i.) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione. Il Piano di Insediamenti Produttivi è solo di iniziativa pubblica.
 - f) *Piano Ambientale - PA (articolo 9 e 27 della LR 40/1984 e s.m.i.)* - è uno Strumento Urbanistico Attuativo di carattere pubblico con lo scopo di assicurarne la necessaria tutela e valorizzazione e di sostenere lo sviluppo economico e sociale delle zone individuate come parchi e riserve naturali all'interno del territorio comunale. Questo attraverso interventi conservativi,

riqualificativi, di recupero e di miglioramento ambientale, di regolamentazione delle attività consentite con particolare riguardo a quelle edilizie, alle opere di urbanizzazione, alla realizzazione ed al potenziamento delle infrastrutture nel rispetto delle attività produttive silvo-pastorali e agricole compatibili.

- g) *Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR n. 11/2004* – è uno Strumento Urbanistico Attuativo caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e con il possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie sia pubbliche che private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
- h) *Ambiti di ristrutturazione degli impianti produttivi (IR)* – segue quanto previsto dall'art. 28 della Legge 5.08.1978 n.457 e s.m.i., che regola la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio produttivo ed urbanistico esistente e tende alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Il Piano di Recupero degli ambiti produttivi può essere sia di iniziativa pubblica che privata.

CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

3. In applicazione dell'art.19 della LR n.11/2004 e in funzione degli specifici contenuti, il Piano Urbanistico Attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
- a) l'estratto del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) e del Piano degli Interventi (PI) nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) la verifica di compatibilità idraulica, indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) i vincoli gravanti sull'area;
 - f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto dei luoghi con l'individuazione delle quote relative ed assolute del terreno sulle quali stabilire la quota di progetto;
 - h) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - i) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare e le quantità eventualmente da monetizzare;
 - j) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - k) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - l) le norme tecniche di attuazione;
 - m) il prontuario per la mitigazione ambientale;

- n) lo schema della convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- p) i pareri degli enti gestori delle reti tecnologiche.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

4. Il PI individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di PUA, fatti salvi gli interventi diretti di cui all'articolo precedente. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli PUA è indicata dal PI.
5. Rispetto al PI, gli Strumenti Urbanistici Attuativi indiretti (PUA, programmi di miglioramento agricolo, accordi pubblico/privati, accordi di programma) ai sensi dell'art.3 della LR n. 47/1993 e s.m.i., possono prevedere variazione della superficie territoriale (ST) fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della Superficie Territoriale (ST) originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti stabiliti nelle tavole del PATI) e, conseguentemente, del proprio perimetro, senza variazione delle potenzialità edificatorie; fatte salve eventuali diverse prescrizioni del PI, sono altresì ammesse trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi; può essere altresì consentita la modifica delle specifiche destinazioni delle singole sottozone a servizi eventualmente ricomprese nel perimetro del PUA, a condizione che ciò risulti coerente con la programmazione comunale delle opere pubbliche.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni rispetto al PI, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta (SC) relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano degli Interventi (PI). Negli interventi di recupero urbanistico, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i servizi primari nell'ambito dello strumento attuativo (PUA), questi possono essere realizzati anche in aree esterne con destinazione conforme, purché siano funzionalmente collegate ed asservite con vincolo di destinazione, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario, ovvero, siano monetizzati applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate /non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali. La monetizzazione potrà essere concessa anche per gli standard a verde primario, nei PUA per nuovi insediamenti residenziali di modesta entità, la superficie corrispondente sia tale da non incidere significativamente sull'organizzazione funzionale dell'area.

6. Al fine di determinare la dotazione di aree per servizi pertinenti agli Strumenti Urbanistici Attuativi (PUA, programmi di miglioramento agricolo, accordi pubblico/privati, accordi di programma), si fa riferimento al Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI), e all'art.31 della LR. n.11/2004 e s.m.i., sulla base dei seguenti parametri:

- per gli insediamenti residenziali nei quali è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione: per il dimensionamento della capacità insediativa teorica, viene attribuito ad **ogni abitante teorico mc.150 di volume (V) edificabile**;
- per le attività direzionali e commerciali: si prende come riferimento al dimensionamento la superficie lorda (SLp) di pavimento;
- per le attività artigianali e industriali: si prende come riferimento la superficie territoriale (ST) di zona.

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime contenute nelle presenti norme, in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE " *Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori*" e s.m.i.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ricade invece nella disciplina dei contratti di lavori pubblici: in caso di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria si applicherà la procedura negoziata senza pubblicazione del bando, mentre per le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie di rilevanza comunitaria si procederà all'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che il Comune può richiedere al titolare del Permesso di Costruire, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.

ADOZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA

7. La procedura di adozione e approvazione è regolata dall'art. 20 della LR n. 11/2004. e dall'art. 5, comma 13, lettera b) della legge 12 giugno 2011, n. 106.

Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del PUA, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta (60) giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

VARIANTI

8. Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR n. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:
 - per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
 - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
 - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
9. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.
10. In fase di progettazione edilizia, le varianti interne al perimetro dei PUA relative al taglio e al numero delle unità immobiliari e/o alla suddivisione della superficie fondiaria (SF), che non alterano le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici, non costituiscono variante urbanistica al PUA approvato.
11. È ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68 e s.m.i., ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

12. Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA, programmi di miglioramento agricolo, accordi pubblico/privati, accordi di programma) approvati e convenzionati in attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali (PATI, PI) previgenti, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

Al fine di gestire correttamente lo sviluppo del territorio e la gestione economica finanziaria dell'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore dei PUA o dell'intervento edilizio convenzionato dovrà sottoscrivere la convenzione urbanistica che regola il relativo Piano/intervento edilizio entro 6 (sei) mesi dalla relativa approvazione, versando al Comune prima della sottoscrizione le relative monetizzazioni e perequazioni, ove dovute. Decorso tale termine il PUA/intervento edilizio convenzionato verrà dichiarato decaduto.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi è quello risultante dagli atti di approvazione.

Nelle aree regolarmente e completamente urbanizzate, per le parti non in contrasto con:

- le prescrizioni direttamente operative di strumenti urbanistici sovraordinati;
- con i vincoli, le norme di tutela e rispetto del PI;
- con la disciplina per la tutela idrogeologica.

Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello Strumento Urbanistico Attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nel PI.

L'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del PI, può modificare la disciplina vigente nell'area.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono, nel rispetto dei principi informativi del PI, prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile, nonché una diversa configurazione dei percorsi e delle piazze, senza che ciò costituisca variante al PI. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico, sul ciglio delle strade e sul fronte degli altri spazi pubblici, lo Strumento Urbanistico Attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

13. L'entrata in vigore del Piano degli Interventi comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza degli atti abilitativi a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine va pronunciata la decadenza dell'atto abilitativo per la parte non realizzata.

I Permessi di Costruire in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordati ai sensi dell'art. 14 del DPR n.380/2001 previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge n.1357 del 21.12.1955 e dell'art. 16 della legge 6.08.1967 n.765. Negli elaborati grafici del PI sono riportati i Piani Urbanistici Attuativi realizzati, non realizzati, convenzionati e di nuovo inserimento.

Per i piani realizzati, convenzionati o approvati con Delibera di Consiglio Comunale, anche solo parzialmente, sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici. Per i nuovi PUA e per quelli non approvati con D.C.C. si applica quanto previsto dal PI.

I PUA ancora vigenti e confermati all'approvazione del PI sono quelli qui di seguito elencati:

Area Territoriale Omogenea ATO 1 – Ambito Urbano Villa Bartolomea:

- PL residenziale privato denominato "Comparto tra via Vicentini e via Saltapozzi", approvato con DGC n. 253 del 31.12.2001, convenzione urbanistica in data 2.12.2002. Prorogato fino al 28.09.2025 con D.C.C. n.20 del 28.09.2015;
- PL residenziale privato denominato "Villa Domani", approvato con DGC n. 131 del 28.10.2019, convenzione urbanistica in data 17.12.2019;

Area Territoriale Omogenea ATO 2 – Ambito Urbano Spinimbecco-Carpi:

- PL residenziale privato denominato "Ligabue", approvato con DCC n. 20 del 29.09.2015, convenzione urbanistica in data 28.02.2019;
- PIP Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di iniziativa pubblica denominato "Piano di lottizzazione d'Ufficio ZAI in frazione di Carpi", approvazione "Piano Guida Generale di urbanizzazione da realizzare per stralci" con DGC n. 57 del 25.03.2008;
- PR Piano di recupero di un'area ad uso pubblico sita in via Borgo Chiesa angolo via Guido Casara in Villa Bartolomea (VR) frazione di Carpi per la realizzazione di un centro servizi, approvazione con DGC n.69 del 31/05/2021.

Art. 11.3 – Programmi di miglioramento agricolo ed ambientale

1. I Programmi di miglioramento agricolo ed ambientali ai sensi della LR n. 40/2003 "*Nuove norme per gli insediamenti in agricoltura*" e s.m.i. e nell'ambito di una programmazione a livello regionale attraverso il "Programma di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione Veneto" aggiornato periodicamente, sono promossi dagli imprenditori agricoli al fine di riqualificare il tessuto rurale, urbanistico, edilizio ed ambientale delle zone agricole.
2. Per la concreta disciplina dell'istituto si rimanda alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 11.4 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI).
2. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati viene attuata attraverso le procedure previste dall'art. 6 della LR n. 11/2004.
L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico (Bp) necessario a soddisfare il criterio negoziale.
I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico (Bp) fanno riferimento al successivo Art. 12.4 delle presenti norme.
3. Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale. Nelle planimetrie del PI sono indicate con uno specifico perimetro e numero identificativo le aree da assoggettare ad accordo ai sensi del presente articolo. L'accordo dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nella scheda o nelle schede delle manifestazioni d'interesse comprese nel perimetro. Le aree all'interno del perimetro di accordo possono essere classificate in più Zone Territoriali Omogenee (ZTO) e, per essere attuate, dovranno rispettare le norme della ZTO di appartenenza secondo quanto riportato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTO) del PI.
4. All'atto di sottoscrizione dell'accordo dovranno essere verificate le modalità perequative che potranno anche essere diverse da quelle riportate nelle planimetrie del PI o nella scheda della manifestazione purché sia dimostrata la corrispondenza dei valori.
5. Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano.
All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle opere pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Art. 11.5 – Accordi di programma

1. Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione,

Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 7 della LR n. 11/2004.

2. Verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti interessati in sede di conferenza dei servizi, la proposta di accordo di programma, viene sottoscritta ed approvata ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 dell'art. 7 della LR n. 11/2004
3. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.
4. Nelle tavole di PI sono riportati gli ambiti entro i quali l'attuazione delle previsioni di Piano sono subordinate alla sottoscrizione di accordi di programma.

Il contenuto degli accordi di programma, di cui al comma 1 del presente articolo è parte integrante del PI: il contenuto può essere modificato in sede di convenzione di PUA o di Permesso di Costruire convenzionato, previo accordo dei sottoscrittori con il Comune, e non comporta variante al PI se non vengono modificati i parametri edificatori ed urbanistici.

Art. 12 – Compartecipazione dei privati allo sviluppo della pianificazione urbanistica comunale

1. La disciplina del Piano degli Interventi (PI) impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili, e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il PI, seguendo le norme generali stabilite dal PATI, alla luce delle indicazioni della Giunta Comunale, del coordinamento con le attività programmate dai vari assessorati e dei risultati delle fasi partecipative con i cittadini e gli enti portatori di interesse in genere formalizza le effettive potenzialità di trasformazione del territorio tali da essere effettivamente realizzate nel periodo di validità del PI stesso.

Questa concezione di carattere disciplinare e amministrativo, deriva dalla concezione che il PI è uno strumento operativo, e deve pertanto rispondere alle necessità di dare forma alle indicazioni ed opportunità previste dal PATI, in coerenza con le potenzialità esprimibili dagli operatori privati.

2. Il concorso dei privati nella realizzazione dello sviluppo della pianificazione urbanistica della città pubblica è definito sulla base dei seguenti criteri:
 - adeguamento, nelle aree oggetto di intervento, della dotazione di opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale;
 - miglioramento della qualità insediativa nell'intero territorio comunale;
 - mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalle trasformazioni urbanistiche medesime.

Art. 12.1 – Credito Edilizio (CE) e Credito Edilizio da rinaturalizzazione (CER)

1. I **crediti edilizi (CE)** possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

Tale istituto è stato introdotto nell'art. 36 della LR n. 11/2004, dove è previsto che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

- 1) demolizione di opere incongrue;
 - 2) eliminazione di elementi di degrado;
 - 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, architettonica, paesaggistica ed ambientale;
 - 4) interventi di riordino delle zone agricole.
2. L'art. 37 della LR n. 11/2004 prevede che possano altresì essere riconosciuti crediti edilizi compensativi a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.
3. I crediti edilizi sono disciplinati sempre dall'art. 36 della LR n. 11/2004 e viene stabilito:
- che siano liberamente commercializzati;
 - che debbano essere annotati nel RECREG – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
 - siano disciplinati dal Piano degli Interventi (PI).
4. Si evidenzia come le opere incongrue e gli elementi di degrado debbano essere espressamente individuati nel PI sulla base dei criteri stabiliti dal PATI.
5. Ai sensi della LR n. 14/2007 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* viene confermato l'attribuzione di **crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)** nel caso di demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, precisando che:
- tale demolizione debba essere integrale;
 - debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
 - tale ripristino sia assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari con durata almeno decennale;
 - la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
6. La LR n. 14/2019 "*Veneto 2050*" ha chiarito l'istituto dei crediti edilizi definendo che i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono solo quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado) che possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della stessa legge, di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Solo i crediti edilizi da rinaturalizzazione prevedono la demolizione integrale dei manufatti e la rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo decennale di non edificazione.
7. Invece gli ordinari Crediti Edilizi possono essere riconosciuti anche attraverso interventi di miglioramento della qualità urbana e riordino delle zone agricole.
8. Relativamente alla determinazione dei crediti edilizi ed alle modalità di applicazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione si fa esplicito riferimento alla DGRV n.263 del 02.03.2020 "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi – Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione*".
9. Ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2019, l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in zona agricola è vietato, dove invece sono riconosciuti i crediti edilizi ordinari secondo le indicazioni della presente e vigente normativa specificando che all'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a mc.1200,00, l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree non agricole individuate dal PATI e dal PI.

PROCEDURA DI CREAZIONE ED UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

10. Il PI individua gli elementi di degrado sulla base dei criteri definiti dal PATI. Il credito viene riconosciuto esclusivamente ad edifici che siano legittimi o legittimati e che possano essere considerati volumi edilizi. Non danno atto a credito tettoie o edifici precari.
11. Nelle zone residenziali, laddove siano presenti situazioni di degrado dovute alla presenza di edifici incongrui e non compatibili con le caratteristiche di zona, individuati o meno ai sensi della LR N. 11/2004 e/o dal PATI, è ammessa la demolizione di tali edifici, la ricostruzione in loco applicando gli indici di zona (qualora non vi sia demolizione e ricostruzione fedele), con possibilità di inserire nel registro dei crediti edilizi la volumetria eccedente, determinata ai sensi del presente articolo.
12. Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale ed urbana, è calcolato secondo le seguenti modalità:
 - volume del fabbricato calcolato con le modalità ed i parametri uniformi di cui all'art. 7 delle presenti NTO, nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a ml. 3,00;
 - volume virtuale corrispondente alla superficie coperta (SU) moltiplicata per l'altezza virtuale di ml. 3,00 negli altri casi (ad esempio tipologie a capannone);
 - volume virtuale corrispondente alla superficie coperta (SU) moltiplicata per l'altezza virtuale di ml. 3,00 viene ridotto del 50% nel caso di edifici con tipologia di allevamento.

All'interno della zona agricola il credito edilizio ordinario recuperato non potrà mai essere superiore a mc. 1200,00, l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PATI e dal PI.

PROCEDURA DI ATTIVAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

13. I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia - redatta da tecnico abilitato - volta all'ottenimento del "Permesso di costruire / demolire", accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio residenziale per la cubatura massima calcolata con le modalità del presente articolo. La pratica dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata o il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume virtuale e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso richiesta nonché una relazione descrittiva delle procedure di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, indicante altresì l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.
14. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente.
15. La demolizione con conseguente acquisizione di crediti è da intendersi come finalizzata al recupero di situazioni di degrado. Non sono, pertanto, riconoscibili crediti a demolizioni relative a porzioni di edifici di degrado o, nel caso di gruppi di edifici considerati di degrado, relativa a singole unità edilizie.

16. La demolizione potrà iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e dovrà concludersi entro 6 (sei) mesi dal suo inizio, con la completa demolizione del manufatto e la concreta riconduzione agli usi ammessi dalla zona di appartenenza del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.
17. Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel RECREd – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione.
18. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro elettronico dei crediti edilizi. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI o secondo modalità da stabilirsi all'interno di PUA e/o Accordi di cui agli articoli 6-7 della LR n. 11/2004, o comunque secondo le previsioni della normativa vigente.
19. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato e conseguente iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
20. L'Amministrazione Comunale potrà valutare nei casi di trasformazioni da assoggettare ad accordo pubblico-privato il riconoscimento di crediti edilizi con le modalità sopra riportate anche a quei volumi o a quelle superfici derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità, qualora venga formulata richiesta di riduzione degli indici e/o cambio di destinazione d'uso di zona, volti a migliorare la qualità degli ambiti laddove vengano riconosciute dall'Amministrazione Comunale particolari condizioni che suggeriscano azioni volte al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale.

Art. 12.2 – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)

1. L'Amministrazione Comunale di Villa Bartolomea con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) N.50 del 21/12/2021 secondo le indicazioni della DGRV n.263 del 2/03/2020 capitolo 5, ha istituito il Registro dei Crediti Edilizi (CE) e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), il cui modello che forma già parte integrante del PI, è periodicamente aggiornato dal Responsabile del competente settore tecnico comunale e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente.
2. L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:
 - nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i. In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà;
 - estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza;
 - la quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere;
 - eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive;
 - spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.

3. Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro pubblicato sul sito istituzionale, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.
4. I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
5. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro elettronico dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.
6. Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire di un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso di costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro elettronico dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso di costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Art. 12.3 – Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e confermati nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR n.11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di accordi di pianificazione attuati unitariamente o per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
3. L'Amministrazione Comunale attiva le procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PATI ed il PI, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quelle più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standards di qualità urbana ed ambientale, nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n. 11/2004.
4. Nell'ambito dell'attuazione della perequazione urbanistica gli strumenti negoziali, tra i quali è possibile ricondurre lo strumento dell'accordo pubblico privato, riveste una rilevanza importante

individuare e quantificare i benefici dei soggetti coinvolti generati dalle scelte dell'Amministrazione Comunale. Una differente normativa urbanistica, che regola la trasformazione di un'area, determina un maggior valore della stessa. Nell'ambito dell'urbanistica negoziata, i soggetti privati che beneficiano di tale valorizzazione sono chiamati a condividere i benefici attraverso la "restituzione" di parte del plusvalore acquisito; tale restituzione può avvenire mediante monetizzazione, la realizzazione di opere e/o cessione di aree e/o erogazione di servizi oltre gli standard già previsti dalla normativa nazionale e regionale.

5. All'atto della stipula dell'accordo pubblico-privato potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione.
6. Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione urbanistica saranno destinate ad accogliere:
 - crediti edilizi;
 - opere ad uso pubblico;
 - dotazioni urbanistiche;
 - edilizia residenziale pubblica;
 - altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.
7. La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento alla modifica all'art. 16 del DPR n. 380/2001 introdotta dalla L n. 164/2014 che ha fissato la quota minima spettante all'Amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore per la quantificazione della quota perequativa.
8. Per gli interventi soggetti a perequazione, sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel documento di "*Atto di indirizzo per la valutazione economica degli accordi pubblico-privato e quantificazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d_ter del DPR n. 380/2001 e artt. 35, 36, 37 della LR n. 11/2004 – Linee guida per il proponente*" già predisposto dall'Amministrazione Comunale ed allegato alla documentazione del Piano degli Interventi.

Art. 12.4 – Contributo straordinario ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n.380/2001

1. L'Amministrazione Comunale di Villa Bartolomea nella predisposizione del Piano degli Interventi per dare attuazione al PATI, intende applicare i principi della Perequazione Urbanistica, del Credito Edilizio e della Compensazione come definiti dagli art. 35, 36 e 37 della LR n. 11/2004 e s.m.i.
2. E' stato predisposto dall'Amministrazione Comunale di Villa Bartolomea un "*Atto di indirizzo per la valutazione economica degli accordi pubblico-privato e quantificazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d_ter del DPR n. 380/2001 e artt. 35, 36, 37 della LR n. 11/2004 – Linee guida per il proponente*" nel quale vengono esplicitate le linee guida per la quantificazione del valore economico degli accordi, stabilito l'indice percentuale di perequazione (Ip) e determinato il valore del beneficio pubblico (Bp) da versare per attuare la trasformazione

urbanistica o il cambio d'uso degli immobili, inoltre, vengono indicati le modalità di corresponsione del contributo perequativo. A tale documento si fa esplicito riferimento riportando si seguito alcune indicazioni procedurali che saranno riprese e ulteriormente specificate nell'atto di indirizzo suddetto.

3. Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore generato dalla variazione urbanistica, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale;
4. Sotto il profilo economico, la determinazione del plusvalore fondiario determinato dalle scelte dell'Amministrazione è data dalla differenza del valore di mercato di un immobile successivamente alla modifica della normativa urbanistica ed il valore di mercato dello stesso bene prima di tale variazione.

Tale formulazione può essere così schematizzata: $Plusvalore = Vm_{post} - Vm_{ante}$

Il plusvalore generato rappresenta l'oggetto di negoziazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato coinvolti nella trasformazione.

5. L'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR n. 380/2001, così come modificato dalla L 164/2014 ha previsto che il contributo per il rilascio del titolo edilizio possa essere incrementato di un contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, rapportato alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore (indice di perequazione I_p), calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di:
 - contributo straordinario, in versamento finanziario (monetizzazione), vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare preferibilmente ma non tassativamente nel contesto in cui ricade l'intervento;
 - la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI;
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
 - cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art.38 della LR n.11/2004;
 - la fornitura di servizi di carattere pubblico o di pubblico interesse che possano essere di beneficio alla collettività e che saranno quantificati secondo le linee guida comunali e finanziati attraverso apposita convenzione dai soggetti interessati con specifico riferimento all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla stipula dell'accordo pubblico/privato.

6. L'entità del contributo straordinario base calcolato ai sensi delle linee guida comunali, è assoggettata a condizioni compensative e premiali in relazione al conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse richiamati dal PATI e riconosciuti dall'Amministrazione Comunale.

Condizioni compensative:

- il contenimento del consumo del suolo;
- la variazione dei parametri stereometrici o incremento della superficie fondiaria/territoriale senza variazione della potenzialità edificatoria;
- la trasformazione della modalità attuativa da PUA a intervento edilizio diretto;
- insediamento di medio-grandi o grandi strutture di vendita (escluse le tipologie a grande fabbisogno di superficie nel rispetto della LR n. 50/2012);
- realizzazione di volumi accessori a servizio ed in ampliamento di edifici residenziali esistenti.

Condizioni premiali:

- agevolazione della realizzazione di interventi di edificazione minore assimilabili alla cosiddetta "edilizia di necessità", finalizzati a soddisfare l'esigenza primaria della prima casa;
- attuazione di interventi atti a potenziare la capacità attrattiva dei centri storici;
- classificazione energetica globale dell'edificio (DM 26.06.2009 e s.m.i.).

7 Relativamente alla valutazione economica degli accordi pubblico-privato si rimanda alle *"Linee guida per il proponente"* predisposte dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.8 del 16.03.2012.

Art. 12.5 – Compensazione urbanistica ed ambientale

1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, 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, in alternativa all'indennizzo.
2. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
3. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
4. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione urbanistica, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui al contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR n.380/2001.
5. Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

6. La Compensazione Urbanistica può essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità attraverso l'individuazione delle aree da espropriare ed in luogo all'usuale indennizzo pecuniario, ristorare il proprietario mediante l'attribuzione di crediti edilizi "compensativi" con il recupero di un'adeguata capacità edificatoria da sfruttare su altre aree e/o edifici, previa la cessione all'Amministrazione dell'area oggetto del vincolo preordinato (DGRV n. 263/2020 art. 1.6).

Art. 13 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Il Piano degli Interventi (PI) assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133*" e alla LR n. 55 del 31/12 /2012, capo I.
2. Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante intervento edilizio diretto (IED), così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per:
 - adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% (cinquanta per cento) della superficie esistente e comunque non oltre mq.100 di superficie coperta urbanistica (SCU);
 - le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di SUAP, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
3. Gli interventi di edilizia produttiva da realizzare in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, LR n. 55/2012 e s.m.i.;
4. Gli interventi di edilizia produttiva da realizzare in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, LR n. 55/2012 e s.m.i.;
5. La LR n. 55/2012 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6 le procedure attuative degli interventi produttivi in deroga o in variante al vigente strumento urbanistico attuativo.
6. Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 1. *Presupposti per intervenire*
 - a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
 - b) deve essere rispettata la normativa sugli standards urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
 - c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

- d) Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
2. *Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio*
- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PATI e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
7. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
- a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
8. La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:
- a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO 2 – TIPI DI INTERVENTI E CATEGORIE DI EDIFICI

Art. 14 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1. I tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 (*Testo Unico dell'Edilizia*), sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro (R) e risanamento conservativo (RC);
- ristrutturazione edilizia (RE);
- demolizione con ricostruzione (DR),
- demolizione senza ricostruzione (DS),
- ampliamento (AM),
- nuova costruzione e nuovo impianto (NC).
- ristrutturazione urbanistica (RU) e recupero ambientale (RA);

Ulteriori indicazioni agli interventi edilizi ed ai relativi regimi amministrativi di autorizzazione sono riportati nella Tabella A – Sezione II -Edilizia del D.Lgs. n. 222/2016 (*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*).

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
3. gli interventi di risanamento conservativo (RS), di ristrutturazione con e senza vincolo (RV e RT) e di ampliamento (AM) perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze;
4. il restauro (RE) si applica a edifici e spazi aperti eccezionali, per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
5. gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione (DR e DS), di ristrutturazione urbanistica (RU) e recupero ambientale (RA), di nuova edificazione e nuovo impianto (NC) sono propri della trasformazione ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*).
6. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento.

INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER UN MEDESIMO EDIFICIO

7. Per un medesimo edificio o spazio aperto possono essere indicati diversi tipi di intervento:
 - a) la manutenzione ordinaria può essere realizzata con tutti gli altri tipi di intervento;
 - b) la manutenzione straordinaria può essere realizzata con tutti i tipi di intervento eccetto il restauro;
 - c) il restauro può essere realizzato con la sola manutenzione ordinaria;
 - d) risanamento conservativo con la manutenzione straordinaria soggetta a concessione;
 - e) la ristrutturazione con la manutenzione straordinaria e l'ampliamento;
 - f) la demolizione con o senza ricostruzione con la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione;

- g) la ristrutturazione urbanistica e il recupero ambientale con la manutenzione straordinaria
8. Quando non diversamente specificato ad ogni intervento riguardante gli edifici dovranno corrispondere, per lo spazio aperto, opere riconducibili alla stessa tipologia di intervento.
9. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi dovranno assumere i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento così come sopra riportata.

Art. 15 – Descrizione dei tipi di intervento edilizio

I tipi di intervento edilizio saranno di seguito descritti e specificati riportando succintamente ma non esaustivamente le lavorazioni che si possono eseguire per ogni intervento edilizio internamente ed esternamente all'edificio e nei relativi spazi aperti annessi all'edificio in oggetto.

1. *Interventi di manutenzione ordinaria (MO)*

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

Regime amministrativo ed autorizzativo: Attività edilizia libera.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici (articolandosi in opere interne e opere esterne) sia agli spazi aperti.

a) Edifici – opere interne:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio;
- interventi di installazione di pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW.

b) Edifici – opere esterne

- pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti danneggiati, eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- riparazione e sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie, discendenti pluviali e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;

- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento termo-acustico ed impermeabilizzazione;
 - per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.
- c) Spazi aperti
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto;
 - riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi), elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni);
 - tinteggiatura, riparazione, sistemazione e sostituzione di recinzioni parapetti, muretti senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
 - riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificare le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, la superficie permeabile;
 - riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi) senza modificare i materiali la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
 - pulitura, riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde;
 - rimozione di singoli esemplari arborei e arbustivi morti con sostituzione di soggetti anche di specie diverse, purché inclusi negli elenchi allegati alle NTO del PATI.

2. **Interventi di manutenzione straordinaria (MS)**

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

La manutenzione straordinaria può essere:

- Leggera – che prevede opere che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso degli immobili, non modifichino sagoma e i prospetti dell'edificio, non riguardano le parti strutturali dell'edificio – provvedimento autorizzativo attraverso CILA;
- Pesante – che prevede opere interne che riguardano parti strutturali dell'edificio – provvedimento autorizzativo attraverso SCIA.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici (articolandosi in opere interne e opere esterne) sia agli spazi aperti.

a) Edifici - Opere interne

- modifica, apertura e chiusura di porte;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi eventualmente con modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- integrazione di servizi tecnici e igienico-sanitari esistenti senza modifiche dell'edificio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifica dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai volte e scale, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo.

b) Edifici - Opere esterne

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche simili a quelle esistenti e tali comunque da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e costruttivo. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio e riferirsi al contesto nel quale l'edificio stesso si trova inserito;
- sostituzione di infissi e serramenti;
- rifacimento e sostituzione integrale dei manti di copertura dei tetti tali da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e costruttivo;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica dei materiali, forme e quote (d'imposta e di colmo);
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.
- per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

c) Spazi aperti

- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario);
- modifica e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
- installazione e modifica di elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti);
- rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- rimozione di elementi e costruzioni precarie;

- realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) senza variare le quote originali;
- modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;
- realizzazione e modifica di impianti vegetazionali con specie arboree senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;
- interventi di potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree qualora riguardino esemplari in contesto urbano.

3. **Interventi di restauro (R) e risanamento conservativo (RC)**

Comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché tali elementi siano compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Nello specifico gli interventi di restauro (RE) nel rispetto del D.Lgs. n. 42/2004, sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e formali consentendone una destinazione d'uso compatibile. Sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Nello specifico gli interventi di risanamento conservativo (RC), sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della loro abitabilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Gli interventi sugli spazi aperti consistono invece in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale.

Il restauro e risanamento conservativo può essere:

- Leggero – che prevede opere che non riguardano le parti strutturali dell'edificio – provvedimento autorizzativo attraverso CILA;
- Pesante – che prevede opere che riguardano parti strutturali dell'edificio quali il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; – provvedimento autorizzativo attraverso SCIA.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti e possono essere attuati singolarmente o contemporaneamente.

a) Edifici

Il Restauro degli edifici può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite.

Il risanamento conservativo degli edifici può comportare:

- consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc.);
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.) senza alterazione del sistema strutturale;
- installazione di impianti idro-centralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza ridurre la superficie complessiva degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
- riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

b) Spazi aperti

Il Restauro degli spazi aperti può comportare:

- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Il risanamento conservativo può comportare:

- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere per la regimazione delle acque superficiali;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra; riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti; realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% (trenta

per cento) della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.

4. **Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)**

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

La ristrutturazione edilizia può essere:

- Leggera: che non presenta la completa demolizione dell'edificio preesistente; che non aumenti il volume complessivo dell'immobile; che se attuata su edifici vincolati non ne modifichi la sagoma; che non modifichi i prospetti dell'edificio; se attuata nel centro storico non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante degli edifici - provvedimento autorizzativo attraverso SCIA;
- Pesante: che non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente; che comportino aumento del volume complessivo dell'immobile; che ci siano modifiche dei prospetti dell'edificio; che se attuata in centro storico ci sia un cambio d'uso urbanisticamente rilevante - provvedimento autorizzativo attraverso Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PdC.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

a) Edifici

Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conferire al loro insieme, o ad intere parti dell'edificio una diversa articolazione distributiva, con o senza modifica del volume esistente e con o senza trasformazione radicale della struttura.

b) Spazi aperti

Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

5. **Demolizione con ricostruzione (DR)**

Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo e volume.

La demolizione con ricostruzione può comportare:

- demolizione (parziale) di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe;
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
- demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo e volume (Ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione come specificato nel comma precedente);
- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio completamente difforme da quello preesistente in sagoma e volume.

Provvedimento autorizzativo attraverso SCIA;

In assenza di specifiche indicazioni (fronti obbligati di edificazione, superficie edificabile) la distanza minima del nuovo edificio dalle strade non dovrà essere inferiore a ml. 5,00. In ogni caso è facoltà dell'Ufficio Tecnico competente richiedere l'allineamento del nuovo fabbricato agli edifici contermini.

Quando sia ammessa la sostituzione parziale o totale con parti o edifici difformi da quelli esistenti dovranno essere osservate le prescrizioni riportate negli specifici elaborati del Piano degli Interventi.

La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati.

6. **Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Piano degli Interventi (PI) intende recuperare come spazi aperti. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate negli specifici elaborati del Piano degli Interventi.

Provvedimento autorizzativo attraverso CILA.

7. **Ampliamento (AM)**

Gli interventi consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti, fuori terra o interrati se ad uso abitativo, che comportano un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio. Sono considerati ampliamenti gli interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio;

L'ampliamento può comportare:

- ampliamenti in altezza (sopralzi);
- ampliamenti in aderenza;
- realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale solo quando specificato negli specifici elaborati del Piano degli Interventi.

Provvedimento autorizzativo attraverso Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PdC.

Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio o del lotto e riferirsi alle caratteristiche degli edifici contermini;

Salvo specifiche prescrizioni l'incremento di volume previsto dagli interventi di ampliamento non potrà superare il 20% (venti per cento) del volume esistente; tale percentuale potrà essere superata

negli interventi di sopralzo connessi all'allineamento altimetrico di un fabbricato agli edifici confinanti;

Salvo specifiche prescrizioni gli interventi di ampliamento dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità di Piano e il Regolamento Edilizio Comunale;

Per le modalità di ampliamento dovranno essere osservate le eventuali prescrizioni specificato nei relativi elaborati del Piano degli Interventi.

8. *Interventi di nuova costruzione e nuovo impianto (NC)*

Comprendono gli interventi di costruzione di nuovi manufatti e sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% (venti per cento) del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Il procedimento autorizzativo per le nuove costruzioni è il Permesso di Costruire (PdC).

Gli interventi di nuova costruzione possono essere anche quelli in esecuzione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA, programmi di miglioramento agricolo, accordi pubblico/privati, accordi di programma).

9. *Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e recupero ambientale (RA)*

Comprendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare:

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
- modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non; modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

La ristrutturazione implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche etc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

Il procedimento autorizzativo per le nuove costruzioni è il Permesso di Costruire (PdC).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere:

- disciplinati da piani urbanistici strumenti urbanistici attuativi (PUA, programmi di miglioramento agricolo, accordi pubblico/privati, accordi di programma);
- comprendere precise disposizioni di dimensionamento planivolumetrico, indicazioni tipologico-architettoniche, formali e costruttive.

Art. 16 – Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

1. In tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le norme delle seguenti Leggi e Regolamenti Nazionali e Regionali:
 - D.P.R. n. 384 del 27.04.1997: *Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche*;
 - Legge Nazionale n° 13 del 9.18.1989: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e relativo Regolamento di Attuazione*;
 - LR n.16 del 12.07.2017: *Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche*;

- LR n.7 del 04.04.2003: *Deroghe alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi*;
 - LR n. 41 del 30.08.1993 e Circolare applicativa n. 37 del 19.12.1994.
2. Ai sensi dell'art.3 della Legge Nazionale n. 13/1989 e degli artt. 19 e 20 gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzati in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici, ed in particolare alle norme sulle distanze.
 3. Visti i disposti di cui alla Legge Regionale 04.04.2003, n. 7, avente ad oggetto: "*Deroghe alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi*", sono consentiti, in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di mc. 120,00, realizzati in aderenza agli edifici esistenti.
I suddetti interventi dovranno essere realizzati in ottemperanza agli artt. 1 e 2 della citata L.R. n. 7/2003.
 4. Nell'ambito degli interventi edilizi per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche si possono individuare gli interventi:
 - a) che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Tali interventi possono essere realizzati con il titolo di attività edilizia libera;
 - b) che comportano la realizzazione di ascensori esterni ovvero attraverso la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio. Tali interventi possono essere realizzati con il titolo edilizio della CILA.

TITOLO 3 – DOTAZIONI URBANE

Art. 17 – Definizione delle opere di urbanizzazione e standards urbanistici

1. Il PI individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la dotazione minima di aree per servizi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'art.16 comma 7 e successivi del DPR n. 380/2001, e all'art. 31 della LR n. 11/2004.

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- 1) strade e marciapiedi;
- 2) spazi di sosta o di parcheggio;
- 3) fognature con eventuali impianti di depurazione;
- 4) rete idrica;
- 5) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 6) pubblica illuminazione;
- 7) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art. 86, comma 3 del DLgs n. 259/2003;
- 8) spazi di verde attrezzato;
- 9) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo;
- 3) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- 4) mercati di quartiere;
- 5) delegazioni comunali;
- 6) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 7) impianti sportivi di quartiere;
- 8) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- 9) aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- 10) spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.
- 11) ogni opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana e le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2. Tutti gli interventi, ove mancanti anche quelli diretti, devono soddisfare gli standards urbanistici di legge.

3. L'individuazione delle aree per servizi pubblici ha valore programmatico, dovendosi intendere che tutte le aree sono assimilabili all'unica destinazione generale di zone per funzioni pubbliche.

Pertanto, l'effettiva destinazione dell'area nell'ambito delle funzioni di cui agli articoli seguenti sarà puntualmente definita in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento diretto (IED) o nei piani urbanistici attuativi (PUA).

3. All'interno delle aree per servizi pubblici sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita ai successivi articoli con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato.
4. I servizi pubblici possono essere realizzati e gestiti oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche dai privati proprietari o aventi titolo previa apposita convenzione che stabilirà, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'opera e le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi previsti, nonché le destinazioni d'uso complementari alla funzione pubblica (commerciale di vicinato, pubblici esercizi, attività di somministrazione cibi e bevande, ecc.).
5. Qualora l'intervento ricada nel Centro Storico, ville storiche, complessi monumentali, corti rurali di antica origine si dovrà tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale e tipologico.

Considerata la presenza nel territorio comunale di ambiti di cui:

- al sito di interesse comunitario Rete Natura 2000 - SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine (IT3210042);
- alla riserva archeologica ambientale di tutela regionale - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) art.27;
- alle indicazioni del Piano d'area pianure e valli veronesi DGR n.1131/2010 – sviluppo, tutela e salvaguardia storica e paesaggistica del territorio delle Valli Grandi Veronesi;

si prescrive che in tali ambiti:

- la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la verifica di assoggettabilità alla valutazione di incidenza ambientale (VInCA), con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

Art. 18 – Quantificazione delle dotazioni urbane

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste, all'interno delle zone di intervento e sulla base di un rapporto di mc. 150 per abitante insediato (art.31 comma 8 LR n. 11/2004), delle aree libere ad uso pubblico denominate dotazioni urbane minime.
2. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR n. 11/2004 e le diverse indicazioni specifiche sulle dotazioni urbane minime eventualmente previste dal Piano degli Interventi (PI) per specifiche zone, per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite rispetto alla destinazione d'uso della zona, le seguenti dotazioni urbane minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio che sono dettagliatamente esplicitate nelle tabelle successive:

Tab.1 Destinazione d'uso Residenziale

Standards per destinazioni di tipo residenziale: n.1 abitante teorico equivale a mc. 150,00 Standard urbanistici primari e secondari: 30mq./ab.							
Parcheggi		Verde per parco, giuoco e Sport		Istruzione		Attrezzature di interesse comune	
<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
*5,00 mq/ab	0,00 mq/ab	*5,00 mq/ab	10,00 mq/ab	0,00 mq/ab	5,00 mq/ab	0,00 mq/ab	5,00 mq/ab

- * la dotazione complessiva di standard primari di 10,0mq./150mc. dovrà comprendere almeno 5,00mq./150mc. da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta (parcheggi) e almeno 5,00mq./150mc. riservati a verde, gioco e sport. Tale dotazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento urbanistico attuativo (SUA) consentono di reperire una superficie minima a standard di mq. 1.000,00. In caso contrario, se le dimensioni del SUA non lo consentono, tale superficie potrà essere monetizzata all'Amministrazione Comunale secondo il valore stabilito con idonea perizia riferita al valore delle aree edificabili ai fini dei tributi comunali.
- Nel caso in cui la superficie territoriale dei PUA di nuova previsione con destinazione residenziale, turistico-ricettiva o direzionale superasse i 3 (tre) ettari o i mc. 50.000, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi pari ad almeno 10mq./150mc.: qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione con altre aree previste dal PI ai sensi della LR n. 11/2004, art. 37.
- Sono fatte salve diverse dotazioni o ripartizioni tra le tipologie se previste dal PI per specifiche zone o dai PUA di iniziativa pubblica.
- I parcheggi dovranno essere il più possibile distribuiti lungo le strade evitando le concentrazioni in uniche zone per favorirne la loro fruizione.
- Sul fronte delle strade "di piano" ad elevata percorrenza, non potranno essere aperti accessi carrai e pedonali.

Tab.2 Destinazione d'uso Produttiva

Standards per destinazioni di tipo Industriale - Artigianale – Agroindustriale Standard urbanistici primari e secondari 20mq. ogni 100mq. di superficie territoriale			
Parcheggi		Dotazioni diverse (Verde, aree attrezzate, ecc.)	
<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
10,00 mq. ogni 100,00 mq. di Superficie territoriale (ST)	0,00 mq.	0,00 mq.	*10,00 mq. ogni 100,00 mq. di Superficie territoriale (ST)

- relativamente agli standard primari, 10,00 mq ogni 100,00 mq. di superficie territoriale (ST), destinata a parcheggi.
- Relativamente alle dotazioni urbanistiche secondarie la percentuale può essere ridotta dal Comune fino a 4,00 mq. ogni 100,00 mq. – 4% di Superficie territoriale (ST) mediante convenzione con cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici a standard.

- *per gli strumenti urbanistici attuativi produttivi (PIP) che hanno superfici di dotazioni diverse a standard secondario inferiori a mq. 1.000,00, sarà possibile destinare tali superfici interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

Tab.3 Destinazione d'uso Commerciale

Standards per destinazioni Commerciali ed Artigianato di servizio					
Tipologia	Localizzazione				note
	extra centro urbano		centro urbano		
	<i>Parcheggi primari</i>	<i>Parcheggi e Verde secondario</i>	<i>Parcheggi primari</i>	<i>Parcheggi e Verde secondario</i>	
Vicinato e Medie strutture con superficie di vendita fino a mq. 1.500,00	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	Le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR n.11/04, possono essere monetizzate per gli esercizi di vicinato.
	Le aree verdi di arredo sono comprese nella superficie a parcheggio. Sono fatte salve eventuali dotazioni aggiuntive previste dal PI per specifici ambiti				
<i>Settore alimentare o misto.</i> Medie e grandi strutture con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500,00	deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq./1,00mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq./1,00mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1,00mq./1,00mq. della superficie lorda di pavimento (SLp);		0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	Per le medie e grandi strutture di vendita le dotazioni urbanistiche minime sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
	I percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti (la dotazione esaurisce gli standard primari e secondari)				
<i>Settore non alimentare.</i> Medie e grandi strutture con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500,00	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,00mq./1,00mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80mq./1,00mq. della superficie lorda di pavimento (SLp) (la dotazione esaurisce gli standards primari e secondari)		0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp) con possibilità di monetizzazione	
Medie e grandi strutture con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500,00. Appartamenti ai seguenti settori: mobili, auto e moto veicoli, nautica, materiali edili, commercio legnami	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,50mq./1,00mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40mq./1,00mq. della superficie lorda di pavimento (SLp) (la dotazione esaurisce gli standards primari e secondari)		0,40mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,40mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp) con possibilità di monetizzazione	

- Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano.
- Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.
- Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all'art. 4 della LR n. 50/2012 "*Politiche per lo sviluppo commerciale della Regione Veneto*".
- Per le tipologie commerciali non disciplinate dalla LR n. 50/2012 si applica la successiva tabella n.4.

Tab.4 Destinazione d'uso Terziario – Direzionale – Turistico - Ricettivo

Standards per destinazioni Terziario – Direzionale – Turistico – Ricettivo				
Destinazione d'uso	Parcheggi		Dotazioni diverse (Verde, arre attrezzate, ecc.)	
	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>	<i>Primari</i>	<i>Secondari</i>
Direzionale	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,00	0,50 mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp) (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Pubblici esercizi	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,50mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	0,00	0,50 mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp) (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - Ricettivo	15,00 mq./100,00 mc. con almeno il 50% di parcheggio effettivo, con un minimo di un posto auto per camera	0,00	0,00	In alternativa alla dotazione di parcheggi primari fino ad un massimo del 25% della superficie degli stessi
Turistico – ricettivo (all'aperto)	0,05 mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF)	0,05mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF)	0,00	0,05mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF) (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre funzioni	0,05 mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF)	0,05 mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF)	0,00	0,05mq./1,00mq. di superficie fondiaria (SF) (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

- Per l'attività di agriturismo, bed & breakfast e simili dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:
 - a) con attività di ristorazione: 1,00 mq./1,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp);
 - b) con camere: 1 (uno) posto-auto per camera;
 - c) con attività di ristorazione e camere: si sommano le dotazioni previste ai precedenti punti precedenti a) e b).

- Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.

Art. 19 – Modalità di conferimento delle dotazioni urbane

1. Le dotazioni urbane quantificate nel precedente articolo dovranno essere garantite mediante:
 - cessione del diritto di proprietà delle aree adibite a servizi e delle attrezzature;
 - costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico mediante forme di convenzionamento, previo versamento del contributo aggiuntivo così come stabilito dalla Giunta Comunale;
 - monetizzazione dei servizi e delle attrezzature sulla base degli importi stabiliti dalla Giunta Comunale.

Le dotazioni Urbane potranno essere conferite o monetizzate in tutto o in parte secondo le seguenti modalità:

2. *Intervento edilizio diretto (IED) in zone di completamento – standard urbanistici*

- a) residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di PI o, in alternativa, monetizzate ai valori tabellari o stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
 - b) altre funzioni: dovranno essere reperiti almeno gli standard primari potendo monetizzare i secondari; la monetizzazione degli standard primari potrà essere concessa dal Comune solo nel caso in cui non raggiungessero una superficie di almeno mq.12,5 (uno stallo) o il Comune valutasse che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a ml. 300,00 dall'accesso principale dell'attività prevista.
- 2.1. Salvo che non siano individuate nelle tavole del PI o del PUA come dotazione di Piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F, le superfici da destinare a servizi, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.
 - 2.2 Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
 - 2.3 Nel caso in cui il valore delle aree e delle opere vincolate non sia stato scomputato, il vincolo di destinazione a servizi può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.
 - 2.4 Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
 - 2.5 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti delle opere di urbanizzazione, o necessiti solo in parte, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

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

2.7 In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario (IF), nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto (IED), le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita.

3. Piano Urbanistico Attuativo (PUA) – standard urbanistici

a) *standard primari*: dovranno sempre essere reperiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA;

b) *standard secondari*: potranno essere monetizzati, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione;

c) *altre dotazioni*: nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere anche extra ambito finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA.

3.1 I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.

3.2 Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR n. 11/2004.

La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate.

Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.

3.3 Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate può essere scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Tale possibilità può essere attuata esclusivamente in presenza di un PUA, e deve essere concordata e convenzionata in sede di presentazione dello stesso.

3.4 Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard rispetto a quelle realizzate o previste in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno conferite solo le ulteriori aree.

3.5 Sono fatte salve diverse specifiche indicazioni del PI in riferimento a particolari ambiti.

Art. 20 – Dotazione di parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L n. 122/1989 e s.m.i., con le seguenti modalità:

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI		
Destinazione	Dotazione minima	Modalità di realizzazione
Residenza	1,00 mq. / 10,00 mc. di costruzione	Deve essere garantita, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari, con un minimo di un posto auto di mq. 18,0 mq./unità immobiliare, che deve essere coperto o scoperto anche nel caso di nuova edificazione. La dotazione esistente non può essere ridotta sotto il limite previsto dalle presenti norme. Quando si riscontri una documentata ed obiettiva impossibilità del reperimento dei parcheggi privati, essi possono essere realizzati anche in aree esterne funzionalmente collegate all'edificio oppure la Giunta Comunale potrà consentirne la monetizzazione totale o parziale indicando come tale fabbisogno sia comunque soddisfatto.
Produttive	non inferiore al 5% della superficie del lotto	Superficie destinata a parcheggio pertinenziale privato all'interno del lotto a destinazione produttiva.
Altre funzioni	1,0mq./3,0mq. di superficie lorda di pavimento (SLp)	Deve essere garantita la dotazione, anche solo su spazi scoperti, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari, e nel caso di cambio di destinazione d'uso comportante una maggiore dotazione. Quando si riscontri una documentata ed obiettiva impossibilità del reperimento dei parcheggi privati, essi possono essere realizzati anche in aree esterne funzionalmente collegate all'edificio oppure la Giunta Comunale potrà consentirne la monetizzazione totale o parziale indicando come tale fabbisogno sia comunque soddisfatto.

2. Nelle aree destinate a parcheggio lungo strada non è consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private, mentre va computato lo spazio di manovra a servizio di parcheggi chiusi.
3. Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente comma non sono gravati da vincoli pertinenziali ai sensi dall'art. 10, comma 1, legge n. 35/2012 e s.m.i., salvo il caso della realizzazione di autorimesse con volume a scomputo.

PARTE QUARTA

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

TITOLO 1 - DIVISIONE IN ZONE

Art. 21 – Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

1. Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal Piano degli Interventi PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO), come risulta dalle planimetrie esplicative del progetto di Piano:
2. *Ambiti di tutela storico- monumentale e culturale*
riguardanti le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per le caratteristiche suddette, parti integranti degli agglomerati stessi:
 - Zona A - Aree di tutela storico – monumentale – Centro Storico;
 - Zona A1 – Agglomerati e corti rurali di antica origine.
3. *Ambiti per insediamenti residenziali*
riguardanti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone “A”:
 - Zona B1 – Completamento edilizio;
 - Zona B2 – Completamento edilizio speciale;
 - Zona B3 – Completamento dell’edificazione diffusa;riguardanti le parti di territorio di espansione residenziale che risultano parzialmente edificate o inedificate:
 - Zona C1 – espansione residenziale con PUA da approvare;
 - Zona C2 – espansione residenziale con PUA approvato;
 - Zona C3 – espansione residenziale per l’edilizia economica popolare.
4. *Ambiti per insediamenti produttivi*
riguardanti le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti Industriali o Artigianali di completamento ed espansione:
 - Zona D1 – Produttive Industriali Artigianali di completamento;
 - Zona D2 – Produttive Industriali Artigianali di espansione.
5. *Ambiti per insediamenti commerciali-direzionali*
riguardanti le parti del territorio destinate ad insediamenti Commerciali-Direzionali di completamento ed espansione:
 - Zona D3 – Commerciale-Direzionale;
6. *Ambiti per insediamenti agroindustriali*
riguardanti le parti del territorio destinate ad insediamenti di attività produttive strettamente connesse all’agricoltura per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e loro derivati:
 - Zona D4 – Agroindustriale.
7. *Ambiti di territorio agricolo*

riguardanti le parti del territorio destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura ed alla tutela e potenziamento del sistema ecologico:

- Zona E1 – Ambiti di territorio agricolo integro;
- Zona E2 – Ambiti di territorio agricolo non integro;

8. *Ambiti destinati ad uso pubblico e di interesse comune*

riguardanti le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, servizi per gli anziani, ipermercati ecc.:

- Zona F1 – Ambiti per l'Istruzione e di interesse culturale:
 - F1/A - Aree per l'Istruzione:
1-nido d'infanzia, 2-scuola dell'infanzia; 3-scuola primaria, 4-scuola secondaria di I° grado.
 - F1/B - Aree per Istituzioni culturali ed associative:
15-biblioteca, 16-centro socio-culturale, 18-sale riunioni.
 - F1/C - Aree attrezzate per lo svago, spettacolo, ecc.:
21-cinema, 22-teatro, 23-auditorium, sale polifunzionali e per la musica.
- Zona F2 – Ambiti di interesse religioso
 - F2/A - Aree per la pratica del culto: 9-chiese, oratori, capitelli.
 - F2/B - Aree per istituzioni religiose: 10-centri religiosi e loro dipendenze.
- Zona F3 – Ambiti di interesse amministrativo, sanitario ed assistenziale
 - F3/A - Aree attrezzate per servizi amministrativi:
37-municipio, 38 delegazione comunale, 39-uffici pubblici in genere, 40-banche, sportelli bancari.
 - F3/B - Aree attrezzate per strutture assistenziali:
27- case e centri per anziani.
 - F3/C - Aree attrezzate per istituzioni sanitarie:
30-farmacia, 31-ambulatorio medico (medico di base).
- Zona F4 – Ambiti dedicati al tempo libero ed allo sport:
 - F4/A - Aree attrezzate con impianti per lo sport ed il tempo libero:
84-impianti sportivi di base, 85-impianti sportivi agonistici -88 campi da tennis, 90-galoppatoi e poli sportivi ippoterapici; 94-palestre, palazzetto dello sport;
 - F4/B - Aree attrezzate a verde e parco giochi:
82-aree per il gioco dei bambini, 83-giardino pubblico di quartiere; 86-parco urbano, 93-verde di arredo urbano;
- Zona F5 – Ambiti di interesse infrastrutturale, commerciale, tecnologico e delle telecomunicazioni
 - F5/A - Aree per attrezzature di interscambio:
73-stazione ferroviaria, 75-stazioni di rifornimento e servizio.
 - F5/B - Aree per servizi commerciali e ricettivi:

- 58-supermarket, mercato, centri vendita.
- F5/C - Aree attrezzate per servizi tecnologici:
 - 64-impianti gas, 67-impianti di depurazione, 98-pesa pubblica.
- F5/D - Aree attrezzate per il deposito e smaltimento dei rifiuti:
 - 69- impianti di trattamento rifiuti, 71-isola ecologica, pubblica discarica.
- F5/E - Aree attrezzate per impianti di telecomunicazione:
 - 52- ufficio postale, 54-impianti telefonici.
- Zona F6 – Ambiti di interesse cimiteriale
 - 99-cimiteri.
- Zona F7 – Ambiti dedicati a parcheggio pubblico.
- Zona F8 – Ambiti dedicati a verde.
 - F8/A - Aree a verde non attrezzato o di risulta.
 - F8/B – Aree a verde privato vincolato.

Art. 22 – Politiche e strategie per gli interventi sul territorio

1. Il Piano degli Interventi (PI) individua nel territorio del Comune di Villa Bartolomea, all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) definiti dal Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) e nelle zone territoriali omogenee (ZTO) individuate dal PI, le politiche e le strategie più appropriate da applicare agli interventi sull'edificato esistente e sulla pianificazione del sistema urbanistico, ambientale e paesaggistico.
2. *Pianificazione degli interventi sugli insediamenti*
 - Ambiti con attività produttive in zona impropria da confermare con indicazione della scheda relativa;
 - Opere incongrue ed elementi di degrado;
 - Attività produttive in zona impropria da bloccare e trasferire;
 - Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con indicazione della scheda relativa;
3. *Caratteristiche degli interventi nelle zone territoriali omogenee*
 - Perimetro di zona con PUA vigente;
 - Perimetro di zona con obbligo di PUA;
 - Perimetro di zona con obbligo di piano di recupero;
 - Ambiti oggetto di accordi pubblico/privati.
4. *Interventi sul sistema della mobilità*
 - Viabilità di nuova connessione;
 - Percorsi ciclabili e pedonali: esistenti e di progetto.
5. *Indicazioni di pianificazione a livello superiore*
 - Rete Natura 2000 – sito di interesse comunitario (SIC) Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine (IT3210042);

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) – Piano d’area pianure e valli grandi veronesi;
- Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) – Sistema del Paesaggio NTA Art. 8-9-10-94-95-96.

Art. 23 – Valori e tutele: vincoli e fasce di rispetto

1. Con riferimento alla grafia del Piano degli Interventi (PI), le presenti norme tecniche operative (NTO) di attuazione danno prescrizioni per le zone vincolate e per le relative fasce di rispetto:
2. *Vincoli Storici ed Archeologici*
 - Vincolo monumentale (Dlgs. n. 42/2004) e salvaguardia dei contesti figurativi dei complessi monumentali (D.Lgs. n. 490/1999 e s.m.i. art.49 e s.m.i.) – Aree Vincolate;
 - Ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale Ville Venete;
 - Edifici da tutelare (D.Lgs. n.42/2004) fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale con indicazione della scheda relativa.
3. *Ambiti di tutela paesaggistica ed ambientale*
 - Ambito di interesse archeologico (D.Lgs. n. 42/2004) riserva archeologica di interesse regionale PTRC art.27;
 - Vincolo paesaggistico Corso d’Acqua – D.Lgs. n.42/2004 Art.142, lett. c.;
 - Ambiti territoriali coperti da foreste e boschi D.Lgs. 34/2018;
 - Vincolo sismico O.P.C.M. n. 3274/2006 e DGRV 244/2021– Zona 3 (coincidente con tutto il territorio comunale).
4. *Fasce di rispetto*
 - Fasce di rispetto stradali (DL n. 360/1993 Nuovo codice della strada, art.16 comma 1 e 2);
 - Fasce di rispetto ferroviario (DPR n. 753/1980 art.49);
 - Fasce di rispetto idraulico (D.Lgs. n. 152/2006 art.115);
 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile pubblico / fascia di rispetto D.L. 11.05.1999 n,152;
 - Fascia di tutela dei corsi d’acqua – L.R. 11/2004 art.41, comma 1 lett. g);
 - Fasce di rispetto elettrodotti (L n. 36/2001, DPCM 08.07.2003);
 - Fasce di rispetto gasdotti e metanodotti (DM 24.11.1984, DM 16.11.1999, LR n. 27/1993): con individuazione delle linee di metanodotto all’interno del territorio comunale con pressione di esercizio di 70atm e di 75atm;
 - Fasce di rispetto depuratori ed impianti tecnologici (DM 04.02.1977);
 - Vincolo di rispetto cimiteriale (RD n. 1265/1934);
 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (ripetitori telefonici) DPGM 8.07.2003;
 - Fasce di rispetto su allevamenti zootecnici intensivi, con individuazione delle:
 - a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse;
 - b) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate;
 - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola.

Art. 24 – Destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone territoriali omogenee

In ciascuna zona territoriale omogenea (ZTO) le presenti norme tecniche operative di attuazione (NTO) definiscono le destinazioni d'uso ammissibili.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani urbanistici attuativi (PUA) e nei progetti edilizi.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei PUA, nonché nei permessi di costruire (PdC) così come nelle convenzioni e negli atti d'obbligo relativi.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione. Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie ZTO e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono le seguenti:

Art. 24.1 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali

1. Le zone ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, queste sono individuate come zone territoriali omogenee (ZTO) "A", "B" e "C".
2. In tali zone, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazione d'uso:
 - residenziale: abitazioni e residenze;
 - direzionale: uffici, studi professionali, banche, patronati ecc.;
 - commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, non superiori a mq. 1.500,00 ai sensi dell'art. 21 della LR n. 50/2012: pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, caffè, negozi, botteghe, ferramenta, ecc.;
 - attività ludiche e ricreative: cinema, teatri scuole da ballo, attività sportive;
 - attività sociali, culturali e religiose: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - artigianale, compreso l'artigianato di servizio a condizione che:
 - superficie utile (SU) minore di mq. 251,00 mq un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno il volume occupato dall'attività produttiva sia inferiore a mc. 1001,00 e la superficie utile di calpestio;
 - le attività non rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (così come sostituito dal DM 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.;
 - turistico e ricettiva: alberghi, pensioni, ostelli ecc.;
 - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
 - parcheggi e autorimesse pubbliche e private secondo le norme di legge;

- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 500,00, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza e limitatamente ai piani terreni, seminterrati ed interrati.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- attività insalubri;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteche oltre i 200 mq., sale da ballo, piano-bar con musica amplificata e simili);

3. Gli interventi ammessi sono specificatamente precisati per ogni singola zona. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario dei locali, in conformità ai requisiti di altezza prescritti dal regolamento edilizio comunale (REC), comportanti un aumento dell'altezza complessiva degli edifici, non sono considerati nella verifica delle distanze da confini, strade e fabbricati; non sono altresì considerati nella verifica della densità edilizia, purché non comportino un aumento della superficie utile (SU). Le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti sono ammesse nel rispetto delle distanze minime prescritte dai fabbricati. Nelle zone di completamento sono ammesse distanze tra fabbricati antistanti inferiori a quelle prescritte per ciascuna zona, in presenza di pareti entrambe non finestrate, garantendo una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, in ogni caso superiore a ml. 5,00.
4. Nei casi di interventi su lotti già edificati sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC). Negli interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione di capannoni produttivi, comportanti trasformazione in residenziale e o direzionale, il volume computabile corrisponde all'indice di densità fondiaria (IF) di ciascuna sottozona, maggiorato del 20%.

Art. 24.2 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone produttive

1. Le zone a destinazione produttiva di beni e di servizi sono le ZTO "D" e sono destinate prevalentemente alle attività industriali, artigianali, ai laboratori, ai magazzini e ai depositi, alle grandi e medie strutture di vendita. Le relative destinazioni d'uso ammesse sono:
 - artigianale;
 - industriale;
 - direzionale;
 - commerciale: esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250,00, medie strutture di vendita con superficie minore a mq. 1.500,00, medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 1.500,00 a mq. 2.500,00 di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della LR n. 50/2012, pubblici esercizi;
 - attività ludiche e ricreative (discoteche, scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
 - turistica e ricettiva;

- residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500,00, con possibilità di suddivisione in due unità immobiliari, (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- parcheggi, secondo le norme di legge

Art. 24.3 - Destinazioni d'uso Commerciale compatibilità all'interno delle diverse ZTO

1. In riferimento a quanto prescritto dalla LR 50/2012 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*" e dal relativo "*Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*", sono definite le compatibilità tra zone territoriali omogenee (ZTO) e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.
2. In relazione alla struttura dimensionale ed urbanistica del comune e specificatamente in ragione della viabilità e dell'accessibilità stradale, della disponibilità dei parcheggi e delle condizioni ambientali, l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso degli esercizi commerciali prevede la seguente localizzazione:
 - esercizi di vicinato (S.V.<250mq.) e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq.1.500,00 e non ubicati all'interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500,00 mq è compatibile in tutte le zone D, mentre non è consentita nelle ZTO B e C;
 - le medie strutture di vendita da mq. 1.500,00 a mq. 2.500,00 sono compatibili solo nelle zone D2 (produttive di espansione);
 - le grandi strutture di vendita con superficie > a mq. 2.500,00 sono compatibili solo con le zone D2 (produttive di espansione) e con le zone D3 (commerciali-direzionali) sempre se previste nello strumento urbanistico attuativo di cui alle indicazioni della LR n. 50/2012 e del regolamento regionale relativo alle indicazioni di insediamento e sviluppo del sistema commerciale veneto;
 - le strutture di vendita non sono compatibili nella ZTO Agricola. Salvo se puntualmente previsto dal piano degli interventi.
3. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell'attività nella misura di 0,50 mq. ogni 1,00 mq. di superficie commerciale con minimo (12,5 mq.) un posto auto; l'Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la loro monetizzazione. A tal riguardo si richiama la tabella 3 al precedente Art.18 – Quantificazione delle dotazioni urbane.
 Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
4. Gli esercizi commerciali sono ammessi nelle diverse zone territoriali omogenee (ZTO) in funzione delle tipologie come definite dalla LR 50/12, Titolo III, capo I, secondo le modalità precisate nella tabella seguente:

ZTO	Vicinato S.V.<250mq.	Media Struttura S.V. da 250mq. a 1.500mq.		Media struttura S.V. da 1.500mq. a 2.500mq.	Grande struttura S.V. oltre i 2.500mq.
		S.V.<1.000mq.	S.V.>1.000mq.		
A	SI	SI	NO	NO	NO
A1	SI	SI	NO	NO	NO
B1	SI	SI	NO	NO	NO
B2	SI	SI	NO	NO	NO
B3	SI	SI	NO	NO	NO
C1	SI solo se previsto dal PUA	SI solo se previsto dal PUA	NO	NO	NO
C2	SI solo se previsto dal PUA	SI solo se previsto dal PUA	NO	NO	NO
C3	SI solo se previsto dal PUA	SI solo se previsto dal PUA	NO	NO	NO
D1	SI	SI	SI	SI	NO
D2	SI	SI	SI	SI	SI se previsto dallo strumento urbanistico attuativo di cui alle indicazioni della LR n.50/2012
D3	SI	SI	SI	SI	SI se previsto dallo strumento urbanistico attuativo di cui alle indicazioni della LR n.50/2012
D4	SI attinenti all'agricoltura	SI attinenti all'agricoltura	SI attinenti all'agricoltura	NO	NO
E1	SI se puntualmente previsto dal PI	NO	NO	NO	NO
E2	SI se puntualmente previsto dal PI	NO	NO	NO	NO

5. Gli interventi a destinazione d'uso commerciale sugli ambiti riconosciuti come degradati nel piano degli interventi, devono svilupparsi attraverso piano urbanistico attuativo (PUA). Al fine di un miglior raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e di ricucitura col tessuto urbano esistente, l'ambito individuato può essere marginalmente ridefinito in sede di PUA.

Art. 24.4 – Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli artt. 43, 44, 45 della LR n. 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della stessa Legge.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti all'attività agricola.

Art. 24.5 – Variazione della destinazione d'uso

1. La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi dei precedenti articoli.
2. La variazione di destinazione d'uso è assoggettata al rilascio di permesso di costruire (PdC) quando sia attuata attraverso l'esecuzione di opere edilizie e in tutti i casi in cui la nuova destinazione, ancorché attuata senza l'esecuzione di opere edilizie, che ne comporti una diversa contribuzione.
3. E' assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) qualora non comporti una diversa contribuzione.
4. Non costituisce variazione di destinazione d'uso ai fini dell'applicazione delle presenti norme tecniche operative (NTO) il recupero all'uso residenziale, uni o plurifamiliare, di limitati spazi non letteralmente residenziali, ma connessi strutturalmente, architettonicamente, funzionalmente alla residenza, purché ciò non costituisca una nuova unità abitativa.
5. Il recupero di cui al comma precedente costituisce variazione di destinazione d'uso solo ai fini dell'onerosità dell'intervento.
6. Tale recupero deve essere attuato mediante operazioni di restauro e risanamento conservativo.
7. Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

TITOLO 2 – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Capo I – AMBITI DI TUTELA STORICO-MONUMENTALE E CULTURALE

Art. 25 – Zona A – Centro Storico e Zona A1 - Corti rurali di antica origine: modalità di intervento e grado di protezione degli edifici

1. Tali aree sono costituite dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), che ricadono all'interno dei centri storici e delle corti rurali di antica origine presenti nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi per ogni singola "unità edilizia", in relazione all'art. 3 del DPR 380/2001, sono:
 - a) manutenzione ordinaria (MO);
 - b) manutenzione straordinaria (MS);
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo (R/RC);
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
 - e) interventi di nuova costruzione (NC);
 - f) interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e recupero ambientale (RA).I procedimenti edilizi relativi a ciascun intervento sono definiti dalla normativa nazionale regionale vigenti in materia e descritti nei precedenti art. 14 e 15.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

GRADI DI PROTEZIONE

5. Agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento:

GRADO DI PROTEZIONE	TIPO DI INTERVENTO
Grado 1 – Restauro filologico	a)MO - b) MS – c)R/RC
Grado 2 – Risanamento conservativo	a)MO - b) MS – c)R/RC
Grado 3 – Restauro propositivo	a)MO - b) MS – c)R/RC
Grado 4 – Ristrutturazione parziale tipo A	a)MO - b) MS – c)R/RC
Grado 5 – Ristrutturazione parziale tipo B	a)MO - b) MS – c)R/RC
Grado 6 – Ristrutturazione globale	a)MO - b) MS – c)R/RC –d)RE
Grado 7 – Demolizione e ricostruzione	a)MO
Grado 8 – Demolizione senza ricostruzione	a)MO - b) MS
Grado 9 – Ristrutturazione Urbanistica	a)MO - b) MS
Grado 10 – Adeguamento Ambientale	a)MO - b) MS - c)R/RC - d)RE
Grado 11 – Tutti gli interventi	a)MO - b) MS - c)R/RC - d)RE- f)RU/RA
Grado 12 – Ricomposizione Urbanistica	a)MO - b) MS - c)R/RC - f)RU/RA

PRECISAZIONI

6. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
 7. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
 8. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
 9. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal DLgs. n.490/1999 e dal DLgs. n. 42/2004 e s.m.i.
 10. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue e predisposta per i singoli gradi di protezione.
 11. Sono invece subordinati alla approvazione di un **Piano Particolareggiato o di Recupero** le aree e l'edificato che nelle tavole tematiche di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento urbanistico attuativo (SUA).
 12. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a Piano particolareggiato o piano di Recupero è:
 - comprensivo del volume dell'edificato esistente con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 10 che si intende confermato;
 - comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
- Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
13. Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfettazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
 14. E' sempre prescritta l'eliminazione di volumi e degli elementi superfettativi.
 15. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente Capo I, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
 - a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
 - b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma tecnologicamente riproducibili;
 - c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
2. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
3. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala adeguata per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici esplicativi in scala minore.
4. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

Art. 25.1 – Grado di protezione 1 – Restauro filologico

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; a tal riguardo sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
4. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia di un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
5. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quale le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale;

per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Art. 25.2 – Grado di protezione 2 – Risanamento conservativo

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - f) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota delle coperture esistenti;
 - g) possibilità di inserire servizi igienici, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale o con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - h) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - i) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
 - j) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino alla possibilità di

utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

- k) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Art. 25.3 – Grado di protezione 3 – Restauro propositivo

1. Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno) possono essere chiuse solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo dove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità agli alloggi;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota delle coperture esistenti;

- j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- m) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- n) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
- p) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- q) si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- r) è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Art. 25.4 – Grado di protezione 4 – Ristrutturazione parziale tipo A

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

3. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di cm. 30 se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
 - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - n) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
 - o) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino

all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere tutte le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Art. 25.5 – Grado di protezione 5 – Ristrutturazione parziale tipo B

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
2. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc. debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie con modificazione massima della quota originaria di cm. 30 se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento e nuova costruzione di tramezzi;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;

- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- o) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere tutte le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze;
- q) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
- r) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse, praticate nei muri maestri devono essere delimitate (contornate) da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso. Due aperture contigue devono essere separate da una zona di muratura di larghezza almeno pari a quella del vano più largo.

Art. 25.6 – Grado di protezione 6 – Ristrutturazione globale

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
3. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

4. E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
5. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti degli ambiti di tutela storico-monumentale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché fibrocemento ondulato, lamiera grecata, ecc.;
 - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore; le aperture praticate nei muri maestri devono essere delimitate (contornate) da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso. Due aperture contigue devono essere separate da una zona di muratura di larghezza almeno pari a quella del vano più largo.
 - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i cm. 10,00. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
 - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
 - f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento;
 - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese, in tufo o in laterizio pieno a vista. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5,00. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, tufo o in laterizio pieno a vista (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro di massimo cm. 5,00). E' ammessa anche la

semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali;
- l) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia residenziale, un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile potrà essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- m) possibilità di utilizzare, per gli edifici la cui funzione sia per attività ed usi collettivi, un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,70 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso pubblico dei locali in questione; tale altezza utile potrà, altresì, essere ridotta fino all'altezza dimostrabile come esistente nell'esercizio pubblico alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Art. 25.7 – Grado di protezione 7 – Demolizione e ricostruzione

1. Questo tipo di intervento negli ambiti di tutela storico-monumentale, è consentito per gli edifici che presentano scarsi valori storici ed architettonici, sono in contrasto con le caratteristiche ambientali, oppure sono frutto di un assetto urbanistico valido in origine ma oggi compromesso dal punto di vista tipologico, igienico-sanitario o statico. E' ammessa la demolizione e sostituzione con altro edificio di pari volume.
2. L'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione può riguardare:
 - a) unità edilizie che possono essere demolite e ricostruite mantenendo la stessa posizione planimetrica all'interno dell'area di sedime, fatto salvo l'allineamento sul fronte principale, lo stesso numero di piani e lo stesso volume. La composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente ed al tessuto urbanistico circostante.
 - b) unità edilizie simili che possono essere demolite e ricostruite con altre diverse forme anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.
Quando la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire o l'unità minima di intervento e richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni planimetriche ed il numero di piani fissati nelle tavole specifiche del Piano degli Interventi (PI).
3. In ogni caso tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di Piano oltre alle prescrizioni del precedente art. 25.6 relativo grado di protezione 6 – ristrutturazione globale.
4. L'intervento dovrà prevedere il tetto a falde, copertura in coppi, serramenti con scuri in legno, ed intonaco a calce.

5. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini con grado superiore.
6. Nel caso di ricostruzione con pari volume, di forma uguale o variata, il volume edificabile è ricavato dal rilievo dell'esistente, prima della demolizione. Il progettista dell'intervento in sede di presentazione del progetto attesta l'entità di tale volume. La ricostruzione dovrà avvenire in conformità con la sagoma indicata negli elaborati grafici di progetto.
7. In casi particolarmente complessi e/o delicati, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere richiesta la preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico.
8. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
9. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 del Piano degli Interventi (PI) è subordinata all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo con l'indicazione delle nuove previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PI.
10. Per gli edifici con grado di protezione 7 - demolizione e ricostruzione sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
11. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalle norme generali del centro storico di cui al precedente art.24.1.

Art. 25.8 – Grado di protezione 8 – Demolizione senza ricostruzione

1. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità minime che le includono. Pertanto, prima del rilascio del titolo autorizzativo all'intervento (PdC o SCIA), il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.
3. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti.
4. Per gli edifici con grado di protezione 8 - demolizione senza ricostruzione sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, valutati caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 25.9 – Grado di protezione 9 – Ristrutturazione urbanistica

1. Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico e/o della corte rurale.

2. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, parcheggi, ecc.).
3. Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
4. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 del Piano degli Interventi (PI) è subordinata all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo con l'indicazione delle nuove previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PI.

Art. 25.10 – Grado di protezione 10 – Adeguamento ambientale

1. Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
2. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado di protezione superiore e rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 25.6 - grado di protezione 6.

Art. 25.11 – Grado di protezione 11 – Tutti gli interventi

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
2. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 25.6 - grado di protezione 6, mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garage, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado di protezione superiore.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 del Piano degli Interventi (PI) è subordinata all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo con l'indicazione delle nuove previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PI.

Art. 25.12 – Grado di protezione 12 – Ricomposizione planivolumetrica

1. Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
2. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per gli edifici adiacenti ad altre strutture, la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
 - b) Le destinazioni d'uso di tali strutture dovranno essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle presenti norme tecniche operative (NTO) e nelle tavole di Piano.
 - c) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole di Piano.
3. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 3 del DPR n.380/2001.
4. Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavole di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
5. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado di protezione superiore.

Art. 25.13 – Nuovi edifici in ambiti di tutela storico-monumentale

1. Per i nuovi edifici in ambiti di tutela storico-monumentale previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima in gronda viene fissata puntualmente nelle indicazioni di intervento riportate negli elaborati di Piano.
5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante intervento edilizio diretto (IED). Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di Piano degli Interventi (PI) è subordinata all'approvazione di una variante al PI o apposito strumento urbanistico attuativo (SUA) pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PI.
6. Gli edifici per forme e materiali dovranno integrarsi con l'ambiente e le tipologie locali.

Art. 25.14 – Aree inedificabili

1. Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrare come centri storici o beni culturali e paesaggistici o aggregati rurali di antica origine, con vincolo codificato o per legge sono inedificabili.
2. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui esistono manufatti da demolire.
3. La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di Piano degli Interventi (PI) è:
 - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - b) pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali laterizi della tradizione locale. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in calcestruzzo.
4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

Art. 26 – Destinazioni d'uso specifiche in ambiti di tutela storico-monumentale

1. Nella relativa tavola tematiche degli ambiti di tutela storico-monumentale del Piano degli Interventi (PI) sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
 - A) destinazione d'uso pubblico: per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
 - a) viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
 - b) verde pubblico;
 - c) attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
 - B) destinazione d'uso privata:
 - a) verde privato per giardini ed orti;
 - b) superfici scoperte e pavimentate;
 - c) residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica risultino non rumorose e compatibili con la residenza, autorimesse, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

Art. 26.1 – Destinazione d'uso pubblico

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 26 comma 1 punto A, ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano degli Interventi sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
2. Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 26 comma 1 punto A lett. c, attrezzature ricreative, sociali, per l'istruzione e per lo sport, è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa a seconda del progetto di interesse pubblico previsto.

Art. 26.2 – Destinazione d'uso privato

1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:
 - a) Edifici con grado di protezione 1 e 2.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico-artistico degli edifici.
 - b) Edifici con grado di protezione da 3, 4, 5, 6.

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:

 - *dei piani terreni* ad attività commerciali di vicinato, a magazzini, ad artigianato di servizio;
 - *dei primi piani* ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolente.

Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

 - necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla LR n. 50/2012, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
 - ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.
 - c) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore di cui alla precedente lett. b, purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al titolo edilizio.

Art. 26.3 – Destinazione d'uso abitativa dei sottotetti

1. L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:
 - a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui al regolamento edilizio comunale (REC);
 - b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aero-illuminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di nuovi abbaini (nelle forme e dimensioni tradizionali) o di lucernari, tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/16 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
2. Per l'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi in ambito di tutela storico-monumentale dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza media interna per i locali sottotetto abitabili dovrà essere uguale o superiore a ml. 2,40 con minimo di ml. 1,80, e per i locali sottotetto di servizio, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni l'altezza potrà essere ulteriormente ridotta a ml. 2,20.
3. Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno preferibilmente indipendente.

4. Non sono ammessi i tagli nella struttura del tetto e la realizzazione di terrazzi nell'ambito di interventi di utilizzo a fini abitativi dei sottotetti in ambiti di tutela storico-monumentale.
5. Per gli impianti tecnologici particolari detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/15 della superficie utile dell'alloggio, soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.
6. La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dai quali risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 06.04.2019, o successiva se regolarmente concessa.
7. Per quanto non espressamente citato nel presente articolo si fa riferimento al regolamento edilizio comunale (REC) di cui all' Art. 36.5. – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 26.4 – Destinazione d'uso a parcheggio ed autorimessa

1. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.
2. In ogni caso, viene fatta esclusione delle zone territoriali A - Centro Storico dall'obbligo di autorimesse e posti auto esterni limitatamente nelle zone ad intervento diretto (IED), dimostrando analiticamente e graficamente l'impossibilità fisica di reperire tali autorimesse e posti auto e senza modifica alla destinazione d'uso del fabbricato oggetto di intervento.
Nelle Corti rurali di antica origine è, invece, richiesto lo spazio esterno necessario per realizzare parcheggi che soddisfino il rapporto minimo di un posto auto minimo di almeno 2,50 x 5,00 ml. per ogni alloggio.
3. Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrate degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.
4. La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Art. 27 – Indirizzi operativi particolari in ambiti di tutela storico-monumentale

CRITERI GENERALI

1. Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi - si attuano sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.
2. Prima della sostituzione di elementi strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.
3. Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, accertata la situazione statica di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.
4. L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti.

5. Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.
6. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
7. Tenuto conto dell'attuale livello tecnologico, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici con grado di protezione 1 si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8. Il consolidamento di strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cucì" con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.
9. Per le murature non a vista saranno ammesse applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzano tiranti precompressi.
10. Il *consolidamento delle strutture orizzontali lignee* può essere attuato mediante:
 - sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditure/o tavolame;
 - sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle mensole, staffe);
 - sovrapposizione al solaio esistente se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.
11. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato non abbia caratteristiche che ne denunciino la originaria natura di struttura a vista. Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei quindi elastici ed aventi le caratteristiche di orditura e di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tale da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.
12. Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia ed elementi di collegamento alle travi di legno.
13. *Strutture di copertura* sono ammessi tutti gli interventi già previsti per le strutture orizzontali. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con

caratteristiche stilistiche contemporanee. Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza relativamente ai pareri endoprocedimentali in ambito sottoposto a tutela paesaggistica.

In ambiti di tutela storico-monumentale sono permessi solo gli impianti a pannelli solari e fotovoltaico di tipo integrato alla copertura e rispondenti alle indicazioni dell'art. 37 comma 6 punto 4 del regolamento edilizio comunale (REC).

Per i tetti a falda non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide nere o trasparenti nonché lastre ondulate in plastica o lamiera grecata o ondulata.

Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e con gli edifici circostanti e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.

L'inserimento nei tetti piani di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e siano preferibilmente non visibili dal basso e dalle strade prospicienti così come esplicitato dall'art. 86 del REC.

14. *Opere di Finitura*

a) specificazione dei criteri generali sono previste con particolare riferimento agli interventi di restauro le seguenti opere:

- sostituzione degli intonachi interni ed esterni con le dovute cure, previa esecuzione di saggi per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro secondo le prescrizioni che saranno impartite dalla competente Soprintendenza;
- eventuale rifacimento totale degli intonachi esterni in pasta di calce spenta e colore concordati o imposti dagli Uffici preposti.

Sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'impiego di materiali sintetici.

15. *Elementi decorativi*

Gli elementi decorativi originari sia interni che esterni, così come definiti all'art. 11, comma 1, lettera a) del DLgs. n. 42/2004 sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 50 e della Parte seconda del citato Decreto. Tali manufatti dovranno essere opportunamente conservati e restaurati, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Per manti di copertura, infissi, serramenti di negozio, dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori scoperti dovranno essere ripristinati le originarie pavimentazioni secondo i disegni e/o gli usi tradizionali.

16. In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo, opere per le fondazioni, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le vigenti normative in materia di costruzioni, terreni e fondazioni.

Capo II – AMBITI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 28 – Zone B – aree urbane di completamento edilizio

1. Sono gli ambiti di Città Consolidata che presentano, assieme al Centro Storico, caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili, avendo goduto della potenzialità volumetrica edificatoria prevista dagli strumenti della pianificazione previgente nella quasi totalità dei casi. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare costituito di isolati compatti, caratterizzati da un elevato frazionamento dei lotti e dall'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, che formano aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

L'area urbana di completamento edilizio presenta frequentemente il caso in cui la superficie del lotto è impegnata per la quasi totalità dal volume dell'edificio e le distanze dai confini e dalle strade di quartiere sono quelle minime previste dalla normativa, quando addirittura il volume è costruito in adiacenza a quello del lotto confinante oppure è stato oggetto di sopraelevazione comportando in tal modo una maggiore inadeguatezza del lotto stesso al numero di abitanti che lo fruiscono.

Allo stato attuale l'area urbana di completamento edilizio è sottoposta ad un notevole carico urbanistico e si presenta carente di standards, di infrastrutture tecnologiche e della mobilità necessarie alla gestione della quotidianità.

Pertanto le aree urbane di completamento edilizio possono essere soggette ad azioni di ristrutturazione e di riordino edilizio, che favoriscano la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli eventuali edifici ritenuti meritevoli di tutela, e ad azioni che permettano la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di standards e di spazi pubblici.

I cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti sono ammessi solo a seguito di adeguamento della rete viaria, se in zone non servite da viabilità sufficiente alla nuova destinazione d'uso, di adeguamento della dotazione di parcheggi, se la nuova destinazione d'uso richiede una dotazione di legge o equiparabile maggiore di quella esistente, nonché di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso.

Per tali zone residenziali il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza, il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano, il completamento urbanistico mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

2. Alla data di adozione il Piano degli Interventi (PI) conferma ogni edificio esistente all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo (ZTO) B aree urbane di completamento edilizio, in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.
3. Il volume di ogni edificio esistente nelle ZTO B vincola una superficie fondiaria (SF) equivalente alla superficie di pertinenza, su cui insiste, soddisfacente l'indice fondiario (IF) riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

4. Le suddette ZTO B aree urbane di completamento edilizio si dividono in:
- ZTO B1 residenziale di completamento edilizio - IF= 1,80: in tali aree urbane il tessuto urbano è densamente edificato ma esistono dei lotti liberi dove realizzare nuova volumetria utilizzabile;
 - ZTO B2 residenziale di completamento edilizio speciale - IF= 1,20: in tali aree il tessuto urbano è parzialmente edificato ed è possibile realizzare nuova volumetria in completamento ed ampliamento all'edificazione esistente.
 - ZTO B3 residenziale di completamento dell'edificazione diffusa - IF= 0,80: in tali aree il tessuto urbano è scarsamente edificato nel quale è possibile realizzare nuova volumetria di completamento all'edificazione esistente

Art. 29 – Zona B1 – residenziale di completamento edilizio – IF= 1,80

1. Sono aree densamente edificate, ubicate generalmente in prossimità dei Centri Storici, in cui la densità territoriale è superiore a 1,50 mc/mq con tessuto urbano non completamente saturo e con la presenza di lotti liberi.

Le direttive del PI tendono ad agevolare il completamento del tessuto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

2. Questa ZTO con prevalente destinazione residenziale ha destinazione d'uso come definita dal precedente Art. 24.1, ed è totalmente o parzialmente edificata. In tali aree il Piano degli Interventi (PI) conferma la consistenza edilizia esistente ad eccezione dei lotti liberi residui.
3. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero parzialmente o totalmente mancanti, l'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (SUA) redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'interna area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere verificata ed attestata dall'ufficio tecnico comunale (UTC).
4. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, a corte, binata, in linea e/o a schiera.
5. Nelle ZTO B1 il Piano si attua per intervento edilizio diretto (IED) e sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione su lotti liberi.

Inoltre:

- è possibile il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
 - di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,40 per locali abitabili e non inferiore a ml. 2,20 per locali di servizio, come da art. 36.5.5 del REC);

- riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione ed aggregazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità;
6. Il volume edificabile nei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a mq. 500,00 (Lotto minimo);
 7. La dimensione minima per edificare un **lotto libero** viene stabilita in **mq. 500,00mq.**
 8. Nei lotti liberi definiti con ambito di PUA sono fatti salvi i diritti dei PUA.
 9. Un indice volumetrico diverso dal riconoscimento della consistenza edilizia esistente è reso possibile solo attraverso la realizzazione di un PUA (Piano particolareggiato PP, piano di recupero PR, ecc.).
 10. Nei casi di demolizione e ricostruzione la ricostruzione non può superare il volume né l'altezza massima del fabbricato esistente, qualora fossero superiori ai valori massimi consentiti dal precedente comma.
 11. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti, e limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse: l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore o inferiore di ml. 4,00 rispetto a quelle dell'edificio preesistente. E' ammessa altresì la costruzione a confine in aderenza ad edifici esistenti.
 12. Gli edifici potranno attestarsi a distanze inferiori dalla strada nel rispetto dell'allineamento così come definito all'art.8 comma 3 delle presenti NTO.
 13. Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'art. 20 delle presenti NTO.
 14. Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC).
 15. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivo dell'edificio.
 16. Nei lotti liberi di completamento si prescrive la presentazione di un progetto unitario con individuate le eventuali aree da destinare a strade e/o a parcheggi, eventualmente da cedere gratuitamente al Comune per usi pubblici.
 17. Gli interventi di nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, può essere realizzata nel rispetto dei seguenti limiti:

ZONA B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO – IF=1,80			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	> 1,50	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	1,80	-
Superficie minima del lotto	mq	500,00	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-

Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	30	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	5,00	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =5,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo assenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30%	-
Cavedi	-	ammessi	-
Cortili chiusi	-	ammessi	-

Art. 30 – Zona B2 – residenziale di completamento edilizio Speciale IF= 1,20

1. Sono aree parzialmente edificate, ubicate in prossimità delle zone agricole ai margini dei centri abitati principali, poste dal Piano degli Interventi (PI) a completamento del tessuto consolidato degli stessi. Tali zone da considerarsi urbane a tutti gli effetti presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una determinata densità edilizia ed abitativa inferiore a 1,50 mc/mq.
2. Le direttive del PI tendono ad agevolare il completamento del tessuto urbano esistente mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.
3. Nel caso esista una urbanizzazione non ritenuta idonea dall'Amministrazione può essere rilasciato il titolo edilizio singolo solo se unita ad una convenzione che impegni il concessionario ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria mancanti.
4. Nell'ipotesi che un accordo tra l'Amministrazione e i richiedenti il titolo edilizio, non venga raggiunto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano di lottizzazione (PUA) convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.
5. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione di cui alle lett. a), b), c), d) ed f) comma 1, art. 3, del D.P.R. n. 380/2001 e smi.
6. Nel caso di rettifica delle strade o di ampliamento delle stesse può essere concessa l'eventuale demolizione con ricostruzione di pari volume. E' comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi, l'accorpamento di tali volumi con la possibilità di cambio della destinazione d'uso originaria.

7. Nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona, è consentito l'ampliamento ai fini residenziali, anche utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato purché funzionalmente collegato all'edificio principale.
8. Nelle zone B2 le nuove costruzioni non connesse all'attività agricola, e diverse dagli ampliamenti suddetti, sono possibili solo nei lotti liberi.
9. Le nuove destinazioni d'uso consentite ai sensi del precedente art. 24.1 e gli interventi previsti potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri:
- adeguamento degli standards urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente;
 - adeguamento della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente;
 - miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade pubbliche;
 - rispetto delle disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici esistenti;
 - accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante atto unilaterale d'obbligo;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura adottando, laddove si renda necessario anche per le parti già esistenti, misure di mitigazione ambientale.
11. Le nuove costruzioni, diverse dagli ampliamenti suddetti, sono possibili solo nei lotti liberi, ed edificabili per Intervento Edilizio Diretto (IED) con i seguenti parametri massimi:

ZONA B2 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO SPECIALE IF= 1,20			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	< 1,50	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	1,20	-
Superficie minima del lotto	mq	500,00	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	30%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,50	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =5,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo assenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza; per gli edifici esistenti distacco pari all'attuale	Art.8.2

Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	70%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30%	-
Cavedi	-	esclusi	-
Cortili chiusi	-	esclusi	-

12. Le nuove costruzioni previste nei lotti liberi dovranno localizzarsi il più possibile in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale e paesaggistica, ricercando una ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale: tali interventi dovranno, se del caso, prevedere opportune mitigazioni delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente (residenziale/produttiva o produttiva agricola/altra attività produttiva), anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri. In tal senso si danno qui per riportati, ai fini delle attenzioni progettuali da mettere in atto, i contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale.

Art. 31 – Zona B3 – completamento edilizio dell'edificazione diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa si configurano quali aggregazioni edilizie in contesto periurbano, in genere collocate lungo le strade, comprendenti edifici con destinazione d'uso principalmente residenziale e senza alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, prevedendone il contenimento e la riqualificazione, anche mediante la dotazione di servizi ed opere di urbanizzazione. Tali zone presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una determinata densità edilizia ed abitativa inferiore a 1,20 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso: all'interno di tali ambiti sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, compreso il cambio d'uso dei fabbricati esistenti, favorendo lo sviluppo di attività integrative al settore primario del quale risultano affini legate all'enogastronomia e a funzioni ricettivo-turistiche; non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli stessi.
3. Caratteristiche planivolumetriche della nuova edificazione: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza della fronte non superiore ml. 7,50 e secondo le linee guida descritte nel PQAMA.
4. Nelle zone B3 di completamento edilizio dell'edificazione diffusa le nuove costruzioni non connesse all'attività agricola, e diverse dagli ampliamenti suddetti, sono possibili solo nei lotti liberi con superficie minima pari o superiore a 500,00 mq.;
5. Le nuove costruzioni, diverse dagli ampliamenti suddetti, sono possibili solo nei lotti liberi, ed edificabili per Intervento Edilizio Diretto (IED) con i seguenti parametri massimi:

ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	< 1,20	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	0,80	-
Superficie minima del lotto	mc	500,00	-
Superficie massima del lotto	mq		-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	30%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,50	Art.8.3
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =5,00	Art.8.1
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo assenso del confinante	Art.8.2
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza; per gli edifici esistenti distacco pari all'attuale	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	-
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (mimino)	%	70%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	30%	-
Cavedi	-	esclusi	-
Cortili chiusi	-	esclusi	-

Art. 32 – Zona C1 – residenziale di espansione con PUA da approvare

1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
2. Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali di cui all'ART. 24.1 e sono ammesse destinazioni pubbliche, di interesse generale e locale. In ogni caso almeno il 60% della superficie del comparto deve essere riservato alla residenza. La relativa distribuzione planivolumetrica e la distribuzione delle funzioni e delle aree pubbliche e di uso pubblico saranno definite dal P.U.A.
3. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (SUA) in conformità con l'art. 19 della LR n. 11/2004 e così come previsto dalle tavole di progetto del Piano degli Interventi (PI) ed alla stipula della convenzione urbanistica, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

4. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera ed isolati.
5. Nella redazione degli strumenti attuativi (PP, PL, PR) deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
6. Per gli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di PI, facendo obbligo del rispetto tipologico ed organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione.
7. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di PI, le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale. Qualsiasi modificazione alle indicazioni delle tavole non rientrante tra quelle di cui al punto precedente è soggetta all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.
8. Sono ammesse le variazioni e le trasposizioni del perimetro del PUA nei limiti di cui all'articolo 3 della LR 47/1993 e smi così come previsto anche nel precedente art. 11.2.5.
9. E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti senza che essi partecipino agli oneri derivanti dal PUA. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del volume architettonico preesistente, anche con modifica del sedime, purché nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e di eventuali allineamenti.
10. Il PUA deve garantire il soddisfacimento degli standards urbanistici così come definiti agli artt.18 e 19 delle presenti norme.
11. Nell'urbanizzazione in prossimità dei Centri Storici sia del Capoluogo che delle frazioni, dovranno essere collocati gli standards (con particolare riferimento ad attrezzature collettive, zone a verde e piazza) come "area cerniera" tra il tessuto del Centro Storico e il quartiere di nuova previsione.
12. Inoltre in tale ambito data la rilevanza che lo stesso viene ad assumere, si prescrive che le scelte progettuali dovranno essere finalizzate ad una fattiva integrazione sia in termini funzionali che ambientali e architettonici tra i vari elementi urbanistici che vanno a caratterizzarlo (centro storico, tessuto residenziale di recente formazione, zona produttiva, ecc.).
13. Nell'edificazione si devono rispettare i seguenti indici:

ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON PUA DA APPROVARE			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	1,20	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	30%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	-

Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,50	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =5,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	80%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	20%	-
Cavedi	-	esclusi	-
Cortili chiusi	-	esclusi	-

Art. 33 – Zona C2 – residenziale di espansione con PUA approvato

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione (PL) approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente PRG/PI, che per facilità di consultazione verranno riportate nella successiva tabella relativa ai PUA convenzionati presenti nel territorio del Comune di Villa Bartolomea.
2. Tali zone comprendono le superfici fondiari ricomprese nei Piani di attuazione convenzionati o approvati, edificate o in corso di attuazione.
3. Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali di cui all'art. 24.1.
4. In tali zone, il PI si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nei PUA vigenti, fino alla data di scadenza di questi ultimi.
5. Alla scadenza dei PUA tali zone saranno disciplinate come segue:
 - per i piani o parti in cui siano state realizzate e positivamente collaudate tutte le opere di urbanizzazione rimane l'obbligo a tempo indeterminato di osservare nella realizzazione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona dettate dai piani stessi;
 - per le parti non attuate si applica la disciplina di cui alla LR n.11/2004, art. 20 comma 11; le parti non attuate di piani di lottizzazione (PL) sono assimilate a zone territoriali omogenee C1 – residenziali di espansione con PUA da approvare disciplinate come al precedente art. 32.
6. Le aree con PUA convenzionato presenti nel territorio del Comune di Villa Bartolomea all'atto di entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI) e i rispettivi indici stereometrici di attuazione sono:

N	ATO	Tipo PUA	Denominazione	IT mc/mq	IF mc/mq	Ic %	N° Piani	H mq	D ciglio strade ml	D confini ml	D edifici diversi ml	D corpi di fabbrica stesso edificio ml
1.	1	PL	COMPARTO TRA VIA VICENTINI E VIA SALTAPOZZI	1,20	1,92	30%	2	7,50	5,00	5,00 o consenso confinante	10,00 o in aderenza	10,00
2.	1	PL	VILLA DOMANI	1,20	1,80	30%	2	7,50	5,00	5,00 o consenso confinante	10,00 o in aderenza	10,00
3.	2	PL	LIGABUE	1,20	1,60	30%	2	7,50	5,00	5,00 o consenso confinante	10,00 o in aderenza	10,00

INDICAZIONI ULTERIORI VALIDE PER TUTTI I PUA

- Superfici esterne scoperte a colture, orti e giardini = 80%
- Superfici esterne coperte a passaggi e percorsi pavimentati = 20%
- Superficie minima di parcheggio privato: su lotto di pertinenza per nuove costruzioni = min. nr.2 posti auto di 25,00 mq./unità immobiliare che potranno essere coperti o scoperti
- Cavedi = non ammessi
- Cortili chiusi = non ammessi

Art. 34 – Zona C3 – residenziale in ambiti di piani per l’edilizia economica popolare (PEEP)

1. Tali zone comprendono le aree con destinazione residenziale subordinate alla formazione di Piani per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP). All’interno di ciascun ambito sono individuate negli elaborati di Piano le aree per verde e servizi e la viabilità interna che sono da intendersi indicative; in sede di redazione dei PEEP la localizzazione e la dimensione di tali aree può essere modificata.
2. Per la zona destinata a PEEP individuata come zona "C3" valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di zona approvato con i vincoli e le normative particolari di cui alle L. n. 167/62 e L. n. 865/71 e smi relative ai programmi di coordinamento e sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica.
3. In tali zone gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici:

ZONA C2/1 - RESIDENZIALE IN AMBITI DI PIANI PER L’EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (PEEP)			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	1,80	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	35%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,50	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =5,00	Art.8.3

Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	80%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	20%	-
Cavedi	-	esclusi	-
Cortili chiusi	-	esclusi	-

Capo III – AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 35 – Zona D1 – Produttive industriali artigianali di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi industriali artigianali.
2. In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone produttive di cui all'art. 24.2 dove è ammesso l'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali e commerciali, compreso le medie strutture di vendita, ed includendo tutte quelle attività urbanisticamente incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzarle in zone diverse da quelle residenziali come centri servizi di logistica destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi. Inoltre, sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con le attività produttive principali insediate quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, servizi d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo, ecc.)
3. I cambi di destinazioni d'uso, con le destinazioni consentite dal presente articolo, sono ammessi solo a seguito di adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente, nonché della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - a) Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
 - b) Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, senza variare la destinazione di zona. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500,00 per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o

dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di mc. 100 ogni mq. 300,00 di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

6. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
7. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
8. L'altezza di tutte le strutture a carattere produttivo, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici specifici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sarà compito del richiedente il titolo abitativo l'onere di dimostrare oggettivamente le caratteristiche degli impianti di produzione che necessitano un'altezza dello stabilimento superiore al minimo previsto dagli indici di zona.
9. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
10. In tali zone dove il PI si attua con intervento edilizio diretto (IED) e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono, inoltre, ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

ZONA D1 – PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	-	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	50%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	- 2 per uffici e abitazioni - possibilità di strutture produttive multipiano	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	- 8,50 per uffici e abitazioni - 12,00 Stabilimenti	-

		salvo deroghe per motivate esigenze tecnologiche dell'attività insediata	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E = 10,00 strade tipo F =10,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (mimino)	%	20%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80%	-
Cavedi	-	ammessi	-
Cortili chiusi	-	ammessi	-
ULTERIORI INDICAZIONI VALIDE PER LE ZONE D1 - ammessa la costruzione di alloggi per il custode mc. 100,00 ogni mc. 300,00 di superficie produttiva con un volume massimo di mc. 500,00 - uffici con superficie fino al 10% della superficie coperta del lotto - parcheggio pertinenziale privato all'interno del lotto non inferiore al 5% della superficie del lotto			

11. Alle domande di permesso di costruire (PdC) per interventi nella presente zona D1, si dovrà allegare una relazione tecnica ambientale sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Art. 36 – Zona D2 – Produttive industriali artigianali di espansione

1. Sono zone che comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti industriali finalizzati prioritariamente ad attività di produzione e assemblaggio connesse con la logistica e l'intermodalità e sono identificate con apposita grafia nelle planimetrie di piano.
2. In tali zone sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone produttive di cui all'art. 24.2 adatte per l'insediamento di industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali, compreso le grandi strutture di vendita, ammettendo tutte quelle attività che risultano compatibili con la destinazione di zona quali magazzini e laboratori, nonché le strutture di interesse collettivo a servizio della zona (mense, sale ritrovo, ecc.) a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Sono ammesse anche le attività commerciali che risultano essere conseguenti all'attività produttiva dell'azienda insediata che deve essere comunque prevalente sia per superfici che per addetti.

3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di PI. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo che potrà essere sviluppato anche attraverso comparti funzionali successivi e separati e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane. Dovranno inoltre essere previsti gli standards di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standards urbanistici.
4. In tali zone dovrà essere garantita la realizzazione di aree da destinare a servizi collettivi pubblici o d'uso pubblico (standard secondari), a cui devono concorrere tutte le aree comprese all'interno del perimetro indicato nelle planimetrie di piano. La realizzazione di tali aree deve avvenire contestualmente a quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria. Le aree a standard sono inedificabili ai fini produttivi.
5. Gli interventi si attuano a mezzo di piano particolareggiato industriale di iniziativa pubblica (PIP) o di Piano di Lottizzazione industriale (PL) di iniziativa privata redatto ai sensi delle presenti norme.
6. Nella realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi (SUA) per la realizzazione degli interventi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di piano degli interventi (PI), facendo obbligo del rispetto organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di PI. Le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
7. Sono ammesse le variazioni e le trasposizioni del perimetro del PUA nei limiti di cui all'articolo 3 della LR 47/1993 e smi così come previsto anche nel precedente art. 11.2.5.
8. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500,00 per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito costituendo corpo unico con l'edificio produttivo e nella misura di mc. 100 ogni mq. 300,00 di superficie unita con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
9. Le strutture, ove saranno ubicate le attività produttive, dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno avere n.2 piani fuori terra e raggiungere l'altezza massima di ml. 8,50. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva, non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
10. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura

produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.

11. L'altezza di tutte le strutture a carattere produttivo, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici specifici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sarà compito del richiedente il titolo abitativo l'onere di dimostrare oggettivamente le caratteristiche degli impianti di produzione che necessitano un'altezza dello stabilimento superiore al minimo previsto dagli indici di zona.
12. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
13. Alle domande di permesso di costruire (PdC) per nuovi interventi edificatori nella presente zona D2 produttiva industriale artigianale di espansione, si dovrà allegare una relazione tecnica ambientale sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.
14. Come già precedentemente ricordato il PI individua le zone D2 produttive industriali artigianali di espansione attraverso apposita grafia sulle tavole di PI individuando tali ambiti. Tra questi ambiti si individuano alcune zone in cui sono già stati avviati progetti preliminari ed accordi programmatici per intraprendere l'urbanizzazione delle aree, nello specifico si elenca:
 - ATO 2 Ambito Urbano "Spinimbecco - Carpi": Piano particolareggiato (PP) produttivo pubblico denominato "Piano di lottizzazione d'Ufficio ZAI in frazione di Carpi", approvazione "Piano Guida Generale di urbanizzazione per stralci" con DGC n. 57 del 25.03.2008.
15. In attuazione del PI gli interventi in zona D2 produttiva industriale artigianale di espansione, attuati mediante PIP di iniziativa pubblica o PL industriale di iniziativa privata, dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici:

ZONA D2 – PRODUTTIVE INDUSTRIALI ARTIGIANALI DI ESPANSIONE			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	-	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	50%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	- 2 uffici e abitazioni - possibilità di strutture produttive multipiano	-

Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	- 8,50 per uffici e abitazioni - 12,00 per gli stabilimenti salvo deroghe per motivate esigenze tecnologiche dell'attività insediata	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =30,00 strade tipo E =10,00 strade tipo F =10,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	20%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	80%	-
Cavedi	-	ammessi	-
Cortili chiusi	-	ammessi	-
<p>ULTERIORI INDICAZIONI VALIDE PER LE ZONE D2</p> <ul style="list-style-type: none"> - ammessa la costruzione di alloggi per il custode mc. 100,00 ogni mc. 300,00 di superficie produttiva con un volume massimo di mc. 500,00 - uffici con superficie fino al 10% della superficie coperta del lotto - parcheggio pertinenziale privato all'interno del lotto non inferiore al 5% della superficie del lotto 			

Capo IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 37 – Zona D3 – Commerciale-Direzionale di completamento

1. Tali zone sono costituite dalle aree destinate all'insediamento di attività commerciali e terziarie, esistenti e di completamento.
2. In tali aree sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone commerciali di cui all'art. 24.3, che riguardano:
 - a) attività commerciali all'ingrosso, depositi e servizi relativi ed attività commerciali al dettaglio;
 - b) attività amministrative e terziarie;
 - c) attività ricettive e ricreative;
 - d) attività complementari alla produzione (servizi bancari, finanziari, assicurativi, laboratori di prova e di certificazione, servizi di ristorazione, pubblici esercizi, foresterie, attività per il tempo libero, ludiche, ginnico-sportive etc.);
 - e) strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera;
 - f) attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone commerciali, terziarie e ricettive;
 - g) stazioni di servizio, nel rispetto di quanto stabilito nel relativo piano di settore.

3. In considerazione della presenza anche di volumi consolidati di particolare fattura, tali zone vengono destinate prevalentemente all'insediamento di attività ricettive, direzionali e/o commerciali con particolare riferimento alle attività del terziario avanzato.
4. In tali aree, già in parte dotate di opere di urbanizzazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
5. Nel caso di particolari interventi non rientranti nelle fattispecie di cui sopra dove vi sia la mancanza delle opere di urbanizzazione da standard di legge, è fatto obbligo di predisporre uno strumento urbanistico attuativo. Il piano urbanistico attuativo (PUA) per gli insediamenti commerciali e terziari dovrà determinare la viabilità, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi, la viabilità interna, gli allineamenti stradali ed i parcheggi nel rispetto di quanto prescritto dalla LR n.50/2012 e s.m.i.;
6. In riferimento alle dotazioni urbane primarie e secondarie di parcheggio e verde si fa riferimento al precedente art.18 e nello specifico alla Tab.3 dello stesso articolo in cui vengono stabilite le dotazioni urbane minime a standard da garantire nelle zone a prevalente destinazione d'uso commerciale;
7. In ogni caso si prescrive che in relazione alle attività da insediare siano reperite, ove mancanti, nelle adiacenti aree individuate dal Piano degli Interventi, idonei a spazi da destinare a parcheggi e a verde;
8. Nella zona territoriale omogenea D3 – commerciale e terziaria di completamento sono confermate le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri originali a suo tempo stabiliti dai Piani Urbanistici Attuativi realizzati per l'urbanizzazione dell'area commerciale in oggetto, siano essi vigenti o scaduti.
9. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di mc. 500,00 per unità commerciale-direzionale, da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito costituendo corpo unico con l'insediamento commerciale e nella misura di mc. 100,00 ogni mq. 300,00 di superficie unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture commerciali-direzionali.
10. In attuazione del PI gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di edifici in zona D3 – Commerciali e direzionali di completamento, potranno essere attuati tramite Intervento Edilizio Diretto (IED); è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri di massima edificazione:

ZONA D3 – COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	1,80	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	1.000,00	-

Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	50%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	- 2 uffici e abitazioni - possibilità di strutture commerciali multipiano	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	- 8,50 per uffici e abitazioni - 12,00 per gli spazi commerciali salvo deroghe per motivate esigenze tecnologiche dell'attività insediata	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A = 30,00 strade tipo E = 10,00 strade tipo F = 10,00	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (mimino)	%	30%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	70%	-
Cavedi	-	ammessi	-
Cortili chiusi	-	ammessi	-

ULTERIORI INDICAZIONI VALIDE PER LE ZONE D3

- ammessa la costruzione di medie e grandi strutture di vendita per le quali la superficie di vendita deve rispettare le condizioni dell'approccio sequenziale di cui alla LR n.50/2012;
- ammessa la costruzione di alloggi per il custode mc. 100,00 ogni mc. 300,00 di superficie commerciale con un volume massimo di mc. 500,00;
- uffici con superficie fino al 10% della superficie coperta del lotto
- parcheggio pertinenziale privato all'interno del lotto non inferiore a 1,00mq. / 3,00mq. di superficie lorda di pavimento (SLp).

Capo V – AMBITI PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI

Art. 38 – Zona D4 – Agroindustriale

1. Trattasi di zone occupate da attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.
2. Precisamente si intende come insediamenti di tipo agroindustriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura.
3. In tali zone è ammessa la manutenzione, ristrutturazione e anche l'ampliamento delle strutture esistenti relative alle iniziative collegate all'agricoltura o alla lavorazione dei suoi prodotti, che per

esigenze tecniche o igienico-sanitarie devono essere ubicate in zone particolari, secondo le indicazioni successivamente descritte e nel rispetto dei seguenti indici:

ZONA D4 – AGROINDUSTRIALE			
PARAMETRI EDIFICATORI			Rif. Art. NTO
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	-	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	50%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	- 2 per uffici e abitazioni - possibilità di strutture produttive multipiano	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	- 8,50 per uffici e abitazioni - 12,00 per gli stabilimenti salvo deroghe per motivate esigenze tecnologiche dell'attività insediata	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A = 30,00 strade tipo E = 10,00 strade tipo F = 10,00 o in allineamento	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 o in aderenza	Art.8.2
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	Art.8.2
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (mimino)	%	90%	-
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	10%	-
Cavedi	-	ammessi	-
Cortili chiusi	-	esclusi	-
ULTERIORI INDICAZIONI VALIDE PER LE ZONE D2 - ammessa la costruzione di alloggi per il proprietario o custode con un volume massimo di mc. 500,00 - aree a verde ed a parcheggio pari al 10% dell'area adibita all'attività agroindustriale.			

4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino a un volume massimo di mc. 500,00 per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito costituendo corpo unico con l'edificio esistente o organicamente inserito nell'insediamento agroindustriale;
5. Per quanto riguarda le zone Agroindustriali esistenti e già dotate delle principali opere di urbanizzazione, sono ammessi con Intervento Edilizio Diretto (IED) gli interventi che non comportino incremento dei volumi e/o della superficie coperta esistente, nonché le opere di

adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, prevenzione incendi e igiene pubblica.

6. Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione in zona agroindustriale sono subordinati all'adeguamento e/o realizzazione degli standards urbanistici minimi di legge, attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

A seconda dell'intervento proposto gli standard da realizzare, considerati quelli eventualmente già esistenti, dovranno essere calcolati nel redigendo strumento urbanistico attuativo, nel seguente modo:

- per gli ampliamenti di zone agroindustriali già esistenti, le aree a standards non potranno essere inferiori al 5% per le opere di urbanizzazione primaria ed al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria;
- per nuovi insediamenti agroindustriali, le aree a standards non potranno essere inferiori al 10% per le opere di urbanizzazione primaria ed al 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere corredato da uno schema di convenzione idoneo a disciplinare il vincolo di destinazione d'uso delle aree a standards da realizzare, nonché gli ulteriori oneri derivanti dalle nuove realizzazioni. Tali aree a standards dovranno essere assoggettate a servitù di pubblico uso ma potranno restare di proprietà privata considerando che servono esclusivamente agli addetti dell'attività da insediare;

- Lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli non deve essere inferiore a mq. 1 per ogni 10 mq. di superficie fondiaria (SF);

7. Ai sensi dell'art.44 comma 7 della L.R. n.11/2004 i nuovi fabbricati per insediamenti di tipo agroindustriale non possono più essere ubicati in zona agricola, perciò il Piano degli Interventi individua a tale scopo la possibilità di realizzare tali aree nei lotti liberi all'interno delle zone produttive industriali artigianali di completamento (Zone D1) e nelle zone produttive industriali artigianali di espansione (Zone D2).

Capo VI – AMBITI DI TERRITORIO AGRICOLO

Art. 39 – Zona E – Disposizioni generali e modalità di intervento in ambiti di territorio agricolo

1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi di pubblica utilità ed interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, e dagli artt. 43, 44 e 45 della LR n. 11/2004.
2. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

4. Il Piano degli Interventi ha suddiviso la zona agricola nelle seguenti sottozone:
- Zona agricola E1 - Ambiti di territorio agricolo integro: area di tutela paesaggistica caratterizzata da una limitata dispersione insediativa e da una sostanziale integrità degli usi del suolo, che il PI intende tutelare e valorizzare in particolare rispetto alla preservazione dei valori ecologico-ambientali del territorio e alla valorizzazione di quelli paesaggistico-culturali;
 - Zona agricola E2 - Ambiti di territorio agricolo non integro: di elevata utilizzazione.
5. Il PI ha introdotto per particolari ambiti agricoli o specifiche componenti ambientali o paesaggistiche, prescrizioni o limitazioni alle possibilità di trasformazione previste dalla normativa generale di zona: le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono pertanto soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta quando prescritta.

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

6. Il Comune sostiene, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio rurale, del paesaggio agrario, della viabilità rurale anche ai fini della fruizione turistica, promuovendo azioni preordinate a:
- incentivare metodi di produzione agricola rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con i caratteri del paesaggio;
 - incentivare progetti per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio;
 - orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti sul territorio
 - incentivare l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della risorsa idrica e dell'energia e per il trattamento dei materiali di risulta delle produzioni agricole;
 - sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse o marginali;
 - conservare le alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - recuperare le strade interpoderali e vicinali che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
 - garantire la funzionalità dei fossi poderali e delle scoline della rete scolante.
7. Non sono consentiti i seguenti interventi:
- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici rurali esistenti in zona agricola, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;

- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

DESTINAZIONI D'USO

8. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli:

A) Per le aziende agricole:

- a) abitazioni per la conduzione del fondo;
- h) annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- i) allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in genere); sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti dell'azienda agricola;
- j) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 28/12012 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario" e smi.

B) Allevamenti zootecnici intensivi:

Sono considerati allevamenti zootecnici intensivi tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare i limiti previsti dagli allevamenti aziendali.

C) Sono ammesse attività per il tempo libero.

D) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

E) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

F) Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994, le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiale.

G) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato in attuazione dell'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85 e smi., nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione.

H) Il mutamento di destinazione d'uso con opere può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e smi nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'articolo 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85 e smi; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a sua volta autorizzato. Ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/86, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

MODALITA' DI INTERVENTO

9. Negli ambiti di territorio agricolo gli interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto (IED). Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento potranno essere conteggiate anche le aree che il Piano degli Interventi classifica come fasce di rispetto dei corsi d'acqua, stradali, ferroviarie e cimiteriali.
- 10 Le nuove edificazioni dovranno essere collocate all'interno degli aggregati abitativi dell'azienda, in prossimità a edifici già esistenti sul fondo o comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa originaria descritta da apposita relazione che giustifichi specificatamente le scelte di localizzazione del nuovo fabbricato in conformità al criterio del minore spreco possibile di territorio agricolo.
- 11 L'edificabilità all'interno degli ambiti di territorio agricolo, a seconda della destinazione d'uso degli edifici esistenti, verrà attuata secondo le indicazioni successivamente descritte e nel rispetto dei seguenti indici:

ZONA E – AMBITI DI TERRITORIO AGRICOLO

EDIFICABILITA' EDIFICI RESIDENZIALI			
Nuove costruzioni	Per le nuove costruzioni si applicano le norme della LR 11/2004 art.44. Le costruzioni sono ammesse all'interno degli aggregati abitativi con raggio massimo di 100 ml.		
Ampliamento degli edifici esistenti	E' ammesso l'ampliamento fino a mc. 800 delle residenze stabilmente abitate, ed è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempreché tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo		
Riconversione degli edifici	E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive di sviluppo dell'agricoltura, ad esclusione di quelli con particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale		
PARAMETRI EDIFICATORI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN TERRITORIO AGRICOLO			Rif. Art. NTO
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,50 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento	-
Numero massimo di piani abitabili	n.	2 oltre il piano seminterrato	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =60,00 strade tipo B =40,00 Strade tipo C = 30,00 strade tipo F = 10,00 locali 20,00 vicinali o in allineamento	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o minore previo consenso del confinante	Art.8.1

Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 da altri edifici residenziali; 15,00 da altri edifici non residenziali o a distanze maggiori se reciproche 50,00 da allevamenti zootecnici aziendali	Art.8.2
ULTERIORI INDICAZIONI EDIFICI RESIDENZIALI			
Tipologia edilizia per la residenza	Edifici isolati o costituenti nuclei (Corti)		
Destinazione delle superfici scoperte	devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.		

EDIFICABILITA' ANNESSI RUSTICI ED ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI AZIENDALI			
Nuove costruzioni di annessi	La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali, con riferimento al criterio dell'ordinarietà dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi: - convenienza economica; - proporzionamento al fondo; - idoneità tecnica.		
Ampliamento di annessi esistenti	Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi fatte salve le limitazioni di legge e fino al raggiungimento di un massimo di copertura, compreso l'esistente: - per Zone E1 del 1,5% della superficie del fondo; - per Zone E2 compreso tra il 2% ed il 5% della superficie del fondo		
Riconversione degli annessi	E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive di sviluppo dell'agricoltura, ad esclusione di quelli con particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale		
Cambiamenti di destinazione d'uso	E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazione secondo i limiti di ampliamento degli edifici residenziali sui rustici esistenti e in attività agrituristica nei limiti stabiliti dalla LR 11/2004 art.44		
PARAMETRI EDIFICATORI DEGLI ANNESSI RUSTICI ED ALLEVAMENTI AZIENDALI			Rif. Art. NTO
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	Zone E1 = 1,5% della superficie del fondo Zone E2 = tra il 2,0% ed il 5,00% della superficie del fondo	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	7,00 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento ma in ogni	-

		caso non si può superare l'altezza degli edifici esistenti se inferiore a tale valore	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	strade tipo A =60,00 strade tipo B =40,00 Strade tipo C = 30,00 strade tipo F =10,00 locali 20,00 vicinali o in allineamento	Art.8.3
Distanza minima dai confini	ml	5,00 annessi rustici 20,00 allevamenti aziendali fatti salvi accordi tra confinanti	Art.8.1
Distanza da fabbricati residenziali di proprietà	ml	10,00 annessi rustici 10,00 allevamenti aziendali riducibile a 5,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume edificato non adibito né a residenza né a ricovero animali (per esempio un magazzino)	Art.8.2
Distanza da abitazioni di terzi ricadenti in zona agricola	ml	15,00 annessi rustici 50,00 allevamenti zootecnici aziendali	-
Distanza da abitazioni di terzi non ricadenti in zona agricola	ml	30,00 annessi rustici 100,00 allevamenti zootecnici aziendali	-
Distanza da edifici non residenziali	ml	10,00	-
ULTERIORI INDICAZIONI SU ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI			
Tipologia edilizia per gli annessi rustici e gli allevamenti aziendali	Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale della zona e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei cono visuali esistenti		

MANUFATTI MODESTI (Art.44 comma 5 ter LR n.11/2004)

12. 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, è ammessa nelle zone agricole con esclusione dei contesti figurativi e delle pertinenze scoperte da tutelare, purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura:
- in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
 - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni, previa specifica autorizzazione del comune.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima mq. 10,00 per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato, comprensivi dei volumi accessori eventualmente esistenti; massima altezza in gronda non superiore a ml. 2,50;
- d) Distacchi:
- 1,50 ml. dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 6,0 ml. misurati tra pareti fronteggianti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, o in adiacenza;
 - dalle strade: come da art. 8 delle presenti NTO.
- e) Localizzazione: all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato principale, residenziale o agricolo, a condizione che non derivi un impatto negativo per gli edifici di pregio; qualora l'area di pertinenza non sia univocamente identificabile o non risulti idonea (per estensione, localizzazione...), la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di ml. 50,00 dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

In ogni caso per la definizione specifica di tali strutture si fa riferimento all'Art. 90 commi 2, 3 e 12 del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

RICOVERI PER CAVALLI

13. Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri (non sommabili a quelli del precedente punto 12):
- a. Tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, massimo 3 (tre) capi, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute); la superficie coperta SC) complessiva non potrà superare mq. 50,00 e con un'altezza di gronda non superiore a ml. 2,80; dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 800mq./animale;
 - b. Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura, la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
 - c. Distacchi:
 - 10,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10,0m da edifici della stessa proprietà, previo nullaosta dell'ASL;
 - 25,00 ml. da edifici di altre proprietà
 - 50 ml. per la razza asinina da edifici di altre proprietà.

Si richiama per la definizione specifica di tali strutture l'Art. 90 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

In ogni caso per la definizione specifica di tali strutture si fa riferimento all'Art. 90 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

BOX PER ADDESTRAMENTO CANI

14. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio Agricolo così come stabilito dallo strumento urbanistico attuativo vigente nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di ml. 20,00 da confini e ml. 150,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, tali distanze non sono derogabili; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto secondo le normative igienico sanitarie di legge. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di n. 5 (cinque) capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.

Riferimento all'Art. 90 comma 5 del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

SERRE

15 La realizzazione di serre così come introdotta e specificata all'Art.44 comma 6 della LRV n.11/2004, è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV n.172 del 03.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato "A" DGRV n.172/2010;
- le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse negli ambiti di territorio agricolo con esclusione dei contesti figurativi individuati nelle tavole del Piano degli Interventi;
- nella DGRV n.172 del 03.02.2010 sono specificate la tipologia e le caratteristiche dei vari tipi di serra che si possono realizzare. A seconda della tipologia della serra che si intende costruire, nella tavola 2 della suddetta delibera, è specificato il relativo titolo abilitativo edilizio da richiedere.

IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

16. Gli impianti di acquacoltura sono ammessi solo ed esclusivamente se tesi al recupero e sistemazione di scavi esistenti previa idonee indagini e verifiche geologico idrauliche sulla compatibilità della localizzazione in relazione alle falde acquifere sottostanti.

Non sono pertanto ammesse manomissioni del territorio per la creazione di invasi né migliorie fondiarie tese a realizzare le condizioni per nuovi impianti di acquacoltura, con profondità

superiore a ml. 1,50, che comportino l'asporto del materiale scavato che dovrà, in ogni caso, essere reimpiegato nell'ambito aziendale, prima della riconversione.

PISCINE SCOPERTE

17. E' consentita la realizzazione di piscine scoperte pertinenziali alla residenza e alle aziende agrituristiche in ambiti di territorio agricolo ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della LR n.11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie della piscina non può essere superiore a mq. 200,00;
- gli impianti tecnologici devono risultare interrati;
- il bordo della piscina non potrà essere posto a quota superiore di cm. 50,00 dalla quota naturale del terreno; la piscina dovrà risultare inscrivibile nel raggio di ml.100,00 dall'edificio principale di cui è pertinenza.

Si richiama per la definizione specifica l'art. 91 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) relativo alle Piscine e relativi impianti.

COSTRUZIONI INTERRATE

18. E' vietata la costruzione di volumi interrati isolati e funzionalmente autonomi in zona agricola, se non nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LR n.11/2004 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla DGRV n.3650 del 25 novembre 2008 e smi.

Sono ammessi volumi interrati pertinenziali (magazzini, cantine e simili) limitati ad un solo livello interrato, a condizione che:

- la superficie interrata non sia superiore al 150% della superficie coperta dell'edificio principale;
- la superficie interrata ricada almeno per il 50% entro la superficie coperta dell'edificio principale con possibilità di realizzare la sola porzione esterna purché adiacente all'edificio fuori terra;
- il volume interrato deve essere contenuto entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Per ulteriori indicazioni si richiama l'art. 90 comma 9 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) relativo ai locali interrati.

ALLEVAMENTI

19. Per gli interventi edilizi riguardanti i ricoveri per animali si applicano le norme di seguito indicate per ciascuna delle seguenti tipologie di allevamento:

- a. allevamenti non intensivi: sono gli allevamenti configurabili come "strutture agricolo produttive" che non soddisfano i requisiti di cui al punto 3. lett. d), comma 1, art. 50 della LR 11/2004 (atto di indirizzo DGRV n. 329/2010, All. A);
- b. allevamenti intensivi: qualora tale nesso non sussista, l'allevamento è da considerarsi "zootecnico-intensivo". In ogni caso per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le specifiche disposizioni di cui alla LR n.11/2004 e s.m.i. e ai parametri individuati nel provvedimento della DGRV n. 329/2010 di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d).

19.1 Distanze minime reciproche tra allevamenti e zone urbanistiche diverse o edifici civili.

1. Allevamenti intensivi: vedi quanto previsto dalla DGRV n.856/2012.

2. Allevamenti non intensivi: fatto salvo quanto previsto dalla DGRV n.856/2012, per gli allevamenti di classe 1 classificati non intensivi ai sensi della Tab. 1 dell'atto di indirizzo art. 50, lett. d, punto 2 DGRV n.856/2012, si applicano le seguenti linee guida:

TAB.1 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI DI MINORI DIMENSIONI		
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	U.M.	DISTANZA MINIMA
Distanza da Zone Territoriali omogenee A, B, C, D, F	ml.	25,00
Tipo di animali e massimo di quintali e numero capi ammissibili		
Equini e vitelli a carne bianca	q.li	<20
Altri bovini	q.li	<75
Suini / Ovini	q.li	<20
Avicunicoli	n. capi	< 100
Distanza da abitazioni, attività produttive, commerciali, direzionali o di servizio di terzi		
	ml.	25,00
Tipo di animali e massimo di quintali e numero capi ammissibili		
Equini e vitelli a carne bianca	q.li	<40
Altri bovini	q.li	<150
Suini / Ovini	q.li	<450
Avicunicoli	n. capi	<1000
INDICAZIONI		
Per le specie non indicate si potrà convertire il peso allevato in riferimento al DM 7/04/2006		
Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di ml. 10,00 dalla stalla		

TAB.2– ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI DI MAGGIORI DIMENSIONI		
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	U.M.	DISTANZA MINIMA
Distanza da Zone Territoriali omogenee A, B, C, F	ml.	25,00 + 10,00 per ogni aumento di numero di quintali o di capi di animali allevati rispetto la precedente TAB.1
Distanza da Zone Territoriali omogenee D e dai locali per attività produttive, commerciali, direzionali o di servizio di terzi, con esclusione della residenza	ml.	25,00 + 3,00 per ogni aumento di numero di quintali o di capi di animali allevati rispetto la precedente TAB.1
Tipo di animali e massimo di quintali e numero capi ammissibili		
Equini e vitelli a carne bianca	q.li	<15
Altri bovini	q.li	<25
Suini / Ovini	q.li	<15

Galline ovaiole	n. capi	< 1000
Polli	n. capi	< 1000
Tacchini	n. capi	< 500
Conigli	n. capi	< 250
Quaglie	n. capi settimana	< 1500
Distanza dalle abitazioni di terzi		
	ml.	25,00 + 10,00 per ogni aumento di numero di quintali o di capi di animali allevati rispetto la precedente TAB.1
Tipo di animali e massimo di quintali e numero capi ammissibili		
Equini e vitelli a carne bianca	q.li	<30
Altri bovini	q.li	<50
Suini / Ovini	q.li	<30
Galline ovaiole	n. capi	< 2000
Polli	n. capi	< 2000
Tacchini	n. capi	< 1000
Conigli	n. capi	< 500
Quaglie	n. capi settimana	< 3000
INDICAZIONI		
Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di ml. 10,00 dalla stalla		

19.2 Qualora le distanze calcolate secondo le Tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle conseguenti all'applicazione dei criteri di cui alla DGRV 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche + punteggio) si adotteranno le distanze in applicazione alla citata DGRV. Eventuali deroghe sono ammesse previo parere favorevole dell'ASL.

Sono assoggettate al rispetto delle medesime distanze previste per l'allevamento:

- i ricoveri/recinti; nel caso di disponibilità del terreno, i ricoveri, recinti, gabbie, voliere o attrezzature esterne ove vengono racchiusi gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dall'abitazione di terzi;
- le aree esterne (paddock);
- i silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI DI ANIMALI			
<i>Tipologia di allevamento</i>	<i>Intensivi di classe 1 e non intensivi</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
Distanza dai confini	ml. 20,00 o maggiore	DGRV 856/2012	
Distanza dalle strade	Vedi Art.8 NTA		
Distanza dalle residenze di terzi	ml. 25,00 o maggiore	DGRV 856/2012	

Distanza dalle abitazioni di proprietà	ml. 10,00 o maggiore	DGRV 856/2012	
Distanza dalle residenze civili sparse	ml. 25,00 o maggiore	DGRV 856/2012	
Distanza dalle residenze civili concentrate (centri abitati)	ml. 25,00 o maggiore	DGRV 856/2012	
Distanza sa allevamenti intensivi	DGRV 856/2012		
Distanza dalle ZTO A, B, C, e F	ml. 25,00 o maggiore	DGRV 856/2012	
Distanza da pozzi idropotabili pubblici	ml. 50,00	ml. 100,00	ml. 200,00
Distanza da pozzi idropotabili privati	ml. 50,00	ml. 100,00	ml. 200,00

19.3 ALLEVAMENTI ESISTENTI IN ZONA PROPRIA:

L'ampliamento degli allevamenti esistenti in ambiti di territorio agricolo (ZTO E) è ammissibile quando:

- l'ampliamento è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento;
- l'ampliamento è posto a distanza inferiore a quella richiesta per l'intero allevamento, ma superiore a quella dell'allevamento esistente e l'incremento dei capi non supera il 30% di quelli esistenti: previo nulla osta dell'ASL che verifichi la mancanza di inconvenienti che possono essere aggravati con l'ampliamento.

19.4 ALLEVAMENTI ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA

Interventi sugli allevamenti esistenti in zona impropria o che non rispettano le distanze minime previste.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento alle norme igienico sanitarie e alle prescrizioni eventualmente impartite dalle competenti autorità e devono essere adottati i seguenti interventi per minimizzare l'impatto prodotto:

- installazione e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte all'anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto.

19.5 ALLEVAMENTI/ATTIVITÀ AMATORIALI O DI AUTOCONSUMO

Fatte salve specifiche indicazioni di zona, sono generalmente ammesse nel rispetto delle distanze da abitazioni di terzi indicate, le attività integrative della funzione prevalente, in quanto di impatto non significativo.

Affinché risulti non rilevante l'impatto igienico-sanitario nei confronti del vicinato, gli allevamenti/attività amatoriali o di autoconsumo nella gestione dei piccoli allevamenti e nella detenzione di animali, dovranno essere esercitati nell'osservanza delle seguenti modalità:

c. Alimenti:

- gli alimenti per animali devono essere somministrati in appositi contenitori evitando di spargerli al suolo;
- gli avanzi di alimenti devono essere rimossi prima della notte;
- le scorte degli alimenti devono essere conservate (ad esempio in fusti di plastica o metallo meglio se ermeticamente chiusi) in modo da non permetterne il deterioramento da parte dei roditori o altri animali infestanti;
- l'acqua di abbeveraggio dovrà essere sostituita giornalmente.

b) Recinti/ricoveri, aree esterne, gabbie, voliere

- dovranno essere costruiti o ubicati nel rispetto delle norme edilizie/urbanistiche ed ambientali;
- qualora siano poste lungo strade, aree ad uso pubblico o adiacenti a proprietà private dovranno essere opportunamente schermate;
- le caratteristiche costruttive dovranno permettere facilmente la pulizia, garantire un'adeguata ventilazione e salubrità, essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie;

c) Operazioni di pulizia

- dovranno essere effettuate almeno giornalmente;
- gli effluenti prodotti dagli animali dovranno essere stoccati e smaltiti in modo tale da non creare problemi/disagi;
- lo stoccaggio degli effluenti potrà avvenire in concimaia costruita in modo da evitare fuoriuscite di effluenti e posta ad almeno ml. 25,00 da case di terzi; l'eventuale deroga fino a ml. 10,00 potrà essere concessa dal responsabile igiene pubblica dell'ASL competente; in alternativa in contenitori ermetici posti ad almeno ml. 10,00 da case di terzi e solo nel caso di piccoli animali da compagnia la lettiera potrà essere smaltita anche nella frazione umida dei RSU nel rispetto del Regolamento Comunale smaltimento rifiuti;
- i responsabili degli animali sono tenuti a pulire dagli escrementi le aree verdi, pubbliche vie e marciapiedi.

d) Gestione delle aree esterne

- le aree esterne devono essere adeguatamente sistemate e sottoposte a periodica manutenzione per rispettare il decoro urbano;
- lo sfalcio e concomitante pulizia dell'area dovranno essere effettuate almeno quattro volte nel periodo maggio-ottobre di ogni anno solare;
- lo smaltimento del materiale di risulta degli sfalci e delle pulizie deve avvenire nel rispetto del Regolamento Comunale rifiuti;
- è fatto divieto di tenere materiali (fieno, legno, ferro ecc.) sparsi o accumulati alla rinfusa.

19.6. REGISTRO URBANISTICO DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Al fine della verifica e del controllo dei limiti delle fasce di rispetto di cui al successivo art.78 delle presenti NTO, sarà istituito presso l'UTC il Registro Urbanistico degli Allevamenti (RUA), aggiornato dal Comune secondo le seguenti modalità:

- b) in recepimento della comunicazione obbligatoriamente trasmessa al Sindaco ai sensi dell'art. TULLSS 216 del *(Chiunque intende attivare una fabbrica o manifattura, compresa nel sopra indicato elenco, deve quindici giorni prima darne avviso per iscritto al Sindaco, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne la attivazione o subordinarla a determinate cautele)*. Tale comunicazione deve essere prodotta anche nel caso:
- di primo ampliamento che comporti un aumento del numero di capi allevabili superiori al 30% di quanto già autorizzato;
 - variazione degli animali allevati;
 - variazione delle modalità/tipologia di allevamento.

ogni qualvolta:

- l'allevamento generatore di vincolo sia oggetto di intervento edilizio;
- sia previsto un intervento edilizio diverso da quanto indicato ai commi 8 e 9 dell'atto di indirizzo art. 50, lett d) punto 5 (DGRV 856/12), ricadente nella fascia di attenzione indicata dal PI o suscettibile di rientrarvi nel caso in cui il Registro non sia stato aggiornato;

in sede di variazione del PI con conseguente aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC).

Per ogni aggiornamento viene riportata la rispettiva data. L'aggiornamento della rappresentazione grafica della fascia di attenzione a seguito dell'aggiornamento del RUA non costituisce variante urbanistica.

Art. 40 – Zona E1 – Ambiti di territorio agricolo integro

1. In queste zone va prioritariamente salvaguardata l'integrità aziendale, devono essere minimizzate le trasformazioni di urbanizzazione, vanno promosse e incentivate le azioni di potenziamento del patrimonio naturale vegetazionale e faunistico e le coltivazioni a ridotta richiesta di input energetici
2. Il Piano degli Interventi promuove le azioni finalizzate a:
 - tutelare, recuperare e valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola originaria;
 - salvaguardare l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola;
 - promuovere lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
 - favorire la fruizione ricreativa e turistica del territorio, attraverso la strutturazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche.
3. Limitazioni all'edificazione:
 - non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi di classe 2 e 3 come definiti dalla DGRV 865/2012, all.A: per quelli eventualmente esistenti sono ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e quelli volti alla realizzazione di opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale secondo gli indirizzi del PQAMA;

- gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché rientranti nel raggio di 100ml. da fabbricati esistenti anche se ricadenti in zone diverse da quella agricola.

Art. 41 – Zona E2 – Ambiti di territorio agricolo non integro

1. Nella zona agricola ad elevata utilizzazione trovano applicazione le disposizioni di cui alla LR n.11/2004 Titolo V, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 39 delle presenti NTO.

Capo VII – AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE

Art. 42 – Zone F – Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

1. Tali zone comprendono le aree destinate al verde pubblico ai servizi e alle attrezzature di interesse locale e generale di uso pubblico, ai parcheggi, alle strutture ferroviarie e militari, alle attrezzature tecnologiche e sono articolate nelle seguenti zone:
 - Zona F1 – Ambiti per l'istruzione e di interesse culturale;
 - Zona F2 – Ambiti di interesse religioso;
 - Zona F3 – Ambiti di interesse amministrativo, sanitario ed assistenziale;
 - Zona F4 – Ambiti dedicati al tempo libero ed allo sport;
 - Zona F5 - Ambiti di interesse infrastrutturale, tecnologico e delle telecomunicazioni;
 - Zona F6 – Ambiti di interesse cimiteriale;
 - Zona F7 – Ambiti dedicati a parcheggio
 - Zona F8 – Ambiti dedicati a verde;
2. In tali ambiti, oltre ad interventi di iniziativa comunale ed opere pubbliche, sono ammessi progetti relativi a concessione di valorizzazione, partenariato pubblico privato, project financing, PUA, convenzioni, accordi, ecc. I relativi parametri edilizi e le destinazioni ammissibili sono definiti da progetti dichiarati di pubblico interesse, e/o per edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale. Il perimetro dell'ambito è da ritenersi indicativo, e potrà essere variato in sede di tale deliberazione.
3. Le specifiche destinazioni (numerazione) sono riportate nelle planimetrie di Piano degli Interventi e potranno essere variate dal Comune in sede di approvazione del progetto senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi, purché nel rispetto degli standard complessivi di Piano.
4. Per i servizi pubblici le grafie e le utilizzazioni indicate con riferimento numerico hanno valore indicativo la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.
5. Per i servizi e le attrezzature esistenti nelle zone F sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
 - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
 - adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
6. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i parametri urbanistici progettuali indicati nella tabella allegata al presente articolo e le disposizioni di legge in materia per i diversi servizi a carattere pubblico e collettivo.

7. Nei casi in cui i parametri urbanistici progettuali non siano indicati, possono essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.
8. La suddivisione per funzione di servizio delle aree previste dal Piano degli Interventi sarà effettuata in sede di approvazione dei progetti esecutivi per la realizzazione dei singoli servizi.

ZONA F – AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE									
PARAMETRI EDIFICATORI ED URBANISTICI									
		F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
Indice di edificabilità territoriale (IT)	mc/mq	-	-	-	-	-	-	-	-
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq	2,00 Per edifici pubblici	2,00 Per edifici pubblici	-2,00 Per edifici pubblici	2,00 Per edifici pubblici -	-	-	-	-
Superficie minima del lotto	mq	-			-	-	-	-	-
Superficie massima del lotto	mq	-			-	-	-	-	-
Rapporto di copertura (Ic) massimo	%	30%	30%	30%	10%	30%	-	30%	-
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2	2	2	2	2	-	2	-
Altezza massima dei fabbricati (H)	ml	10,50	10,50	10,50	10,50 (*)	10,50 (*)	10,50	10,50	-
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Strada tipo: A=30,00 E=10,00 F=10,00 o in allineamento	-						
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	-
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	-
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini (mimino)	%	30%	30%	30%	90%	30%	30%	10%	10%
Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	70%	70%	70%	10%	70%	70%	90%	90%
Cavedi	-	ammessi	-						
Cortili chiusi	-	esclusi	-						
ULTERIORI INDICAZIONI PER LE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI IN ZONA F									
<p>(*) salvo eventuali esigenze particolari come per: Zone F4 per gradinate, trampolini ecc. Zone F5 per motivate esigenze tecnologiche dell'attività insediata quali antenne, tralicci ecc. Nelle Zone F1-F2-F3-F4/A è prevista la realizzazione di una residenza di servizio alle attrezzature nei limiti di 500mc.</p>									

Art. 43 – Zona F1 – Ambiti per l'istruzione e di interesse culturale

1. La Zona F1 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:

Zona F1/A sono aree destinate all'istruzione nei diversi gradi - nido d'infanzia, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I° grado - in cui possono essere realizzate anche

attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili quali palestre, campi sportivi ad uso scolastico, mense, ecc.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino; vi si possono, inoltre, realizzare aree attrezzate a sport secondo le indicazioni di cui al precedente Art.42.

Zona F1/B sono aree con attrezzature per istituzioni culturali ed associative, nello specifico: biblioteche, centri culturali, sale riunioni.

Zona F1/C sono aree attrezzate per lo svago, lo spettacolo, nello specifico: cinema, teatro, sale riunioni, auditorium e sale per la musica.

2. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia così come riportati nella precedente tabella dei parametri edificatori ed urbanistici delle zone F1.
3. A servizio delle attrezzature previste è consentita anche la realizzazione di un'abitazione per il custode fino ad un volume massimo di mc. 500,00.
4. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412 e smi.

Art. 44 – Zona F2 – Ambiti di interesse religioso

1. La Zona F2 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:
Zona F2/A queste aree sono destinate ad attrezzature dedicate per la pratica del Culto quali chiese, oratori e capitelli;
Zona F2/B sono aree con attrezzature per istituzioni religiose come centri religiosi e loro dipendenze, edifici adibiti a comunità religiose autonome.
2. A servizio delle attrezzature previste è consentita anche la realizzazione di un'abitazione di servizio (nei limiti di mc. 500,00) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili).
3. In tali zone è ammessa l'ubicazione di attività collettive d'iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata, se le stesse sono collocate all'esterno di Centri Abitati; tali aree dovranno essere dotate di opportuna rete viabilistica di accesso, eventualmente adeguando la rete viaria esistente se collocate in zone non servite da viabilità sufficiente, nonché di idonea dotazione di parcheggi o di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio in relazione alle stesse attività previste.
4. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia così come riportati nella precedente tabella dei parametri edificatori ed urbanistici al precedente Art.42 in riferimento alle zone F2, con le seguenti specifiche:
 - la costruzione in aderenza ad edifici esistenti a confine è ammessa solo se le costruzioni hanno le stesse caratteristiche architettoniche dell'esistente;
 - la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento, fatte salve eventuali aree di parcheggio limitrofe esistenti.

Art. 45 – Zona F3 – Ambiti di interesse amministrativo, sanitario ed assistenziale

1. La Zona F3 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:
 - Zona F3/A sono aree adibite ad attrezzature per servizi amministrativi quali municipio, uffici pubblici in genere, banche, istituti di credito, sportelli bancari;
 - Zona F3/B sono aree adibite ad attrezzature di carattere assistenziale tipo case di ricovero e centri diurni per anziani;
 - Zona F3/C sono aree adibite ad istituzioni sanitarie come farmacie, servizi sanitari di quartiere (medici di base), centri sanitari ambulatoriali.
2. A servizio delle attrezzature previste è consentita anche la realizzazione di un'abitazione di servizio nei limiti di mc. 500,00 e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili) e attività della ristorazione.
3. In tali zone è ammessa l'ubicazione di attività collettive d'iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata, se le stesse sono collocate all'esterno dei centri abitati; tali aree dovranno essere dotate di opportuna rete viabilistica di accesso, eventualmente adeguando la rete viaria esistente se collocate in zone non servite da viabilità sufficiente, nonché di idonea dotazione di parcheggi o di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio in relazione alle stesse attività previste.
4. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia così come riportati nella precedente tabella dei parametri edificatori ed urbanistici al precedente Art.42 in riferimento alle zone F3, con le seguenti specifiche:
 - la costruzione in aderenza ad edifici esistenti a confine è ammessa solo se le costruzioni hanno le stesse caratteristiche architettoniche dell'esistente;
 - la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento, fatte salve eventuali aree di parcheggio limitrofe esistenti: per le attrezzature private di interesse pubblico rimane facoltà dell'Amministrazione aumentare tale superficie in relazione alle attrezzature effettivamente previste, da definirsi puntualmente in sede di stesura del suddetto specifico accordo pubblico-privato.

Art. 46 – Zona F4 – Ambiti dedicati allo sport ed al tempo libero

1. La Zona F4 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:
 - Zona F4/A sono aree destinate ad attrezzature con impianti per lo sport ed il tempo libero quali impianti sportivi di base, impianti sportivi non agonistici, campi da tennis, galoppatoi, palestre.
Essendo aree destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva e i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi, ecc.), vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni poste a seguire.
 - Zona F4/B sono aree adibite a verde e parco giochi con aree per gioco dei bambini, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, ecc.;

2. Nelle Zone F4/A suddette vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione di servizio nei limiti di mc. 500,00 e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti o ai parchi (bar, sala riunioni e simili) e attività della ristorazione.
3. La superficie occupata da impianti coperti, anche stagionalmente, non dovrà essere maggiore del 30% della superficie della zona interessata dall'intervento;
4. La superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento, fatte salve eventuali aree di parcheggio limitrofe esistenti: per le attrezzature private di interesse pubblico rimane facoltà dell'Amministrazione di aumentare tale superficie in relazione alle attrezzature effettivamente previste, da definirsi puntualmente in sede di stesura dello specifico accordo pubblico-privato;
5. La rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative.
6. Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:
 - l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute adeguate dal Comune in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco, etc.);
 - la realizzazione sia sottoposta a convenzione/accordo con il Comune.
7. Nelle aree a verde pubblico attrezzate, quali giardini, parchi, spazi per il gioco, è ammessa la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Art. 47 – Zona F5 – Ambiti di interesse infrastrutturale, commerciale, tecnologico e delle telecomunicazioni

1. La Zona F5 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:
 - Zona F5/A sono aree attrezzate per operazioni di interscambio infrastrutturale quali stazioni ferroviarie, stazioni di deposito, rifornimento e servizio;
 - Zona F5/B sono aree destinate per servizi commerciali e ricettivi come centri vendita e supermarket;
 - Zona F5/C sono aree attrezzate per l'insediamento di servizi tecnologici come impianti di stoccaggio e gestione del gas naturale, impianti per la depurazione delle acque reflue e acquedotti;
 - Zona F5/D sono aree attrezzate per l'insediamento di impianti di deposito e smaltimento dei rifiuti quali impianti per il trattamento dei rifiuti, isole ecologiche e pubbliche discariche;
 - Zona F5/E sono aree attrezzate per l'insediamento di servizi ed impianti relativi alle telecomunicazioni, nello specifico uffici postali, impianti telefonici (antenne, ripetitori e microcelle);
2. Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di P.I. vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico di servizio che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. Negli impianti pubblici, realizzati dall'Amministrazione comunale o altro Ente pubblico istituzionalmente competente, è consentita la costruzione di depositi di

materiali relativi all'infrastruttura principale per un rapporto di copertura fondiario massimo del 70%.

3. Nella sottozona F5/A è ammessa l'installazione e l'esercizio di impianti stradali di distribuzione di carburanti in fregio alle strade. Le aree e i manufatti per distributori stradali di carburanti dovranno rispettare quanto disposto dalla DGR 18 febbraio 2005, n. 497 "*Criteria e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a) L.R. 23 ottobre 2003, n. 23) nonché norme tecniche di P.R.C. per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti*" e s.m.i.
4. In riferimento alla sottozona F5/D per l'insediamento di impianti di deposito e smaltimento dei rifiuti il PI indica le aree in corso di utilizzazione per attività di DISCARICA RIFIUTI presenti nel territorio Comunale.

Le discariche sono normate dal D.lgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti;
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU);
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni effettuate dagli Enti competenti.

Le fasce di rispetto delle discariche sono stabilite dalla LRV del 21 gennaio 2000, n.3, "*Nuove norme in materia di gestione dei rifiuti*" all'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, ad eccezione di quelli pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti connessi alla discarica o pertinenziali e funzionali all'esercizio di attività già presenti.

La gestione degli ambiti di discarica è regolata dalle norme della LRV n. 44/1982 e s.m.i. Eventuali interventi di potenziamento e/o di mitigazione dell'impianto dovranno essere attentamente valutati in relazione agli specifici obiettivi di tutela e valorizzazione indicati dal PI in ambito ambientale.

Art. 48 – Zona F6 – Ambiti di interesse cimiteriale

1. La Zona F6 comprende le attrezzature di interesse cimiteriale.
2. Il Comune nell'ambito della pianificazione urbanistica e territoriale, prevede aree cimiteriali in grado di rispondere alle necessità di sepoltura nell'arco dei venti anni successivi all'adozione degli strumenti urbanistici, tenuto conto degli obblighi di igiene e di salute pubblica e con la finalità di favorire il ricorso alle forme di sepoltura di minor impatto ambientale e cioè l'inumazione e la cremazione. LR 4 marzo 2010, n.18 (BUR n. 21/2010) "*Norme in materia funeraria*".
3. All'interno del Comune di Villa Bartolomea sono presenti le seguenti aree cimiteriali:
 - Cimitero monumentale di Villa Bartolomea, via Arzaron, progetto Ing. Raffaello De Marchi anno 1929;
 - Cimitero Vecchio di Spinimbecco, via Cimitero 1812-1813;
 - Cimitero di Carpi, via Sabbioni inizio XX° secolo

4. I cimiteri sono disciplinati da specifiche disposizioni di legge per le quali gli ampliamenti dei cimiteri
 - possono interessare la zona agricola ed il verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale;
 - essi comportano lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale esistente fino all'estensione dell'ambito cimiteriale di previsione in ampliamento.
5. La superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento, fatte salve eventuali aree di parcheggio limitrofe esistenti: per le attrezzature private di interesse pubblico rimane facoltà dell'Amministrazione di aumentare tale superficie in relazione alle attrezzature effettivamente previste, da definirsi puntualmente in sede di stesura dello specifico Accordo pubblico-privato;
6. La rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco e a giardino.

Art. 49 – Zona F7 – Ambiti dedicati a parcheggio pubblico

1. Le Zone F7 sono aree adibite alla sosta ed al parcheggio degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
2. Nelle Tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio, anche a più livelli, con eventuali attrezzature di supporto.
3. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
4. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
5. Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso si dovrà stipulare un accordo pubblico-privato e la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
6. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi, quando è possibile vanno piantumati.
7. Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della Legge n.122/91 e smi.
8. Le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico sono disciplinate con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.
9. Le tavole del PI evidenziano i parcheggi in progetto che devono ancora essere realizzati dal Comune.

Art. 50 – Zona F8 – Ambiti dedicati a verde pubblico

1. La Zona F8 viene suddivisa a seconda dell'utilizzo, nel modo seguente:

Zona F8/A aree a verde non attrezzato e di risulta, comprendono tutte le zone in cui è previsto una sistemazione a verde non fruibile. Tali zone sono inedificabili, fatta salva la costruzione di opere di infrastrutturazione del territorio, compresi i manufatti ad esse funzionali.

In tali zone sono ammesse tutte le opere necessarie al loro arredo.

Per eventuali edifici esistenti ricadenti in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Zona F8/B aree a verde privato vincolato che sono costituite da spazi destinati al verde privato ed aree di pertinenza di edifici privati attualmente ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire e devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

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

In tali zone non sono ammesse costruzioni ad eccezione degli elementi di arredo definiti dall'articolo 90, commi 2 e 3, del Regolamento Edilizio Comunale (REC). In particolare i capanni e le casette, per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio devono essere contenuti entro il volume massimo di mc. 25,00.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga riportato sopra il solaio di copertura uno strato di terreno vegetale di almeno cm. 30 cm sistemato a verde. Tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Per i fabbricati esistenti in zona F8/B sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli edifici dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di mc. 30,00 e a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

Nelle aree a verde privato all'interno dei lotti produttivi non sono ammesse costruzioni. Sono comunque realizzabili gli elementi di arredo soprarichiamati, comprese le sistemazioni con pavimentazioni e consentiti gli utilizzi compatibili con l'attività produttiva insediata nel lotto.

È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piccoli edifici esistenti senza nessun incremento del volume e delle superfici.

Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del DPR n.380/2001.

Le aree a verde privato vincolato all'interno dei centri storici sono aree scoperte da tutelare nelle quali non è possibile edificare e bisogna applicare la normativa specifica per il mantenimento degli spazi scoperti all'interno degli ambiti tutelati.

TITOLO 3 – POLITICHE E STRATEGIE PER GLI INTERVENTI SUGLI INSEDIAMENTI

Capo I – PIANIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI INSEDIAMENTI

Art. 51 – Ambiti con attività produttive in zona impropria da confermare

1. Trattasi di attività produttive, commerciali e turistico alberghiere fuori zona regolarmente autorizzate esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi da considerarsi come confermate, collocate in aree per le quali il P.I. prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione riconoscendone la possibilità di ampliamento degli spazi produttivi.
2. Ogni "*Attività produttiva fuori zona confermata con scheda*" è contrassegnata nelle Tavole del P.I. con un'apposita grafia di individuazione, cui fa seguito una specifica "Scheda di insediamento produttivo" puntuale ai sensi dell'art.30 della LR n.61/85 (DGRV n.3369 del 22.11.2002) e LR n.11/1987 (DGRV n.969 del 14.03.1996) e smi.;

ATTIVITA' FUORI ZONA ESISTENTI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

3. Alla data di approvazione del PI. vengono confermate le attività produttive fuori zona schedate e già oggetto di apposite e specifiche varianti allo strumento urbanistico redatti ai sensi di Legge, per tali zone valgono le norme in deroga dettate dalle varianti suddette ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione nel territorio comunale;

NUOVE ATTIVITA' FUORI ZONA INDIVIDUATE DAL PIANO DEGLI INTERVENTI

4. È altresì possibile l'individuazione di nuove "Attività produttive fuori zona confermate con scheda" secondo i criteri individuati ai sensi dell'art.60 del PATI, coerentemente all'art.13 comma 1 lett. n della L.R. n.11/2004 e smi. fatti salvi gli ampliamenti già ammessi;
5. Sono fatte salve le schedature esistenti redatte ai sensi degli artt. 30 della ex LR n.61/1985 e LR n.11/1987 conformemente alla approvazione della Giunta Regionale.

INTERVENTI CONSENTITI NEGLI AMBITI CON ATTIVITA' FUORI ZONA

6. Per tali attività produttive fuori zona sono sempre consentiti:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001;
 - l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie;
 - ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti idonei a tali funzioni e non soggetti a significative forme di tutela, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume degli immobili schedati;
 - gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, o di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, così come indicati e dimensionati nelle schede descrittive relative.
7. Gli interventi di ampliamento previsti nelle schede sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività insediata. Alla data di entrata in vigore del PI con l'insediamento di nuove

attività produttive ammesse ai sensi delle presenti NTO si devono applicare le norme per le Attività produttive fuori zona confermate dalle schede relative.

8. Per quanto riguarda l'applicazione dei dati stereometrici di ogni attività si rimanda alle "schede di progetto" allegate, che stabiliscono per esse il tipo di intervento e la destinazione d'uso ammessi, nonché eventuali norme e prescrizioni puntuali.
9. In sede di pratica edilizia è fatto obbligo redigere anche un rilievo dei fabbricati interessati dagli interventi, al fine di controllarne i dati di superficie coperta, volume, altezza e quant'altro gli Uffici riterranno necessario. In tale sede dovrà essere dimostrata anche la legittimità dei fabbricati in parola, precisandosi che l'applicazione degli interventi previsti con il presente articolo sono ammessi esclusivamente per le costruzioni legittimamente assentite e/o condonate.
10. In sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione costituite principalmente, da fasce arboreo-arbustive così come specificate nel PQAMA.

Art. 52 – Opere incongrue ed elementi di degrado

1. Le opere incongrue sono costituite da quegli immobili e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili con il sistema urbano o territoriale in cui si trovano;
2. Il PI individua le seguenti opere incongrue per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione o al loro adeguamento, da assoggettare ad interventi di demolizione o conformazione, ricomposizione e riqualificazione funzionali alla valorizzazione dei beni a vario titolo tutelati presso i quali si pongono.
3. Prima dell'attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica sugli immobili esistenti, individuati come incongrui, sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), e d), comma 1 e 3 del DPR n.380/2001 di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento igienico/sanitario in recepimento di normative di legge e conformemente alle direttive, prescrizioni e vincoli delle presenti NTO.
4. Secondo quanto previsto dall'art.36 della LR n.11/2004, la demolizione di opere incongrue, se regolarmente assentite, con conseguenti interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area finalizzata a conseguire gli obiettivi sopra descritti, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Art. 53 – Attività produttive in zona impropria da bloccare e trasferire

1. Le attività produttive esistenti che si trovano inserite nelle zone residenziali o comunque in zone non espressamente dedicate agli impianti produttivi qualora non siano state oggetto di schedatura ai sensi della L.R. n.11/1987 o ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.61/1985, sono individuate come attività da bloccare e/o trasferire.
2. Per gli edifici individuati nelle Tavole del PI come attività fuori zona da eliminare/trasferire sono ammessi gli interventi di cui di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, senza aumento di volume o della superficie coperta.

3. Con il trasferimento dell'attività produttiva l'intera area liberata e i relativi edifici potranno essere trasformati esclusivamente sulla base dei parametri urbanistici e degli usi della zona entro la quale si trova; il PI prevede comunque la possibile dismissione dell'attività previo il riconoscimento di crediti edilizi;
4. Tra le attività in zona impropria da bloccare e trasferire sono inclusi anche gli allevamenti zootecnici intensivi che si trovano all'interno del territorio comunale posizionati in zone incongrue.

Art. 54 – Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. GENERALITÀ

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E - ambiti di territorio agricolo, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

L'edificato è classificato a mezzo di schede d'analisi che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione ed una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche della zona rurale.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno presentato istanza, indicando le norme per il recupero e il cambio di destinazione d'uso.

La presentazione di progetti di recupero di tali edifici è subordinata ad una serie di verifiche di compatibilità riguardanti:

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da uno studio agronomico che deve descrivere in modo esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni, indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato, indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale e presentare una esauriente documentazione fotografica (almeno 6 foto) sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità proprietà del richiedente l'intervento; l'impossibilità di ottenere ulteriori concessioni per edificare nuovi annessi rustici, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 44 e 45 della L.R. 11/04, per coloro che otterranno il cambio di destinazione d'uso;
- la capacità insediativa residenziale aggiunta da attribuire al complesso di tali edifici;
- le destinazioni d'uso consentite nel contesto agricolo;
- la superficie e la sistemazione dell'area di pertinenza;
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio.

2. SCHEDE NORMATIVE

Le indicazioni relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede allegate. Vi sono individuati il tipo di intervento, l'entità del recupero, le modalità di intervento e la tipologia edilizia di progetto.

Le indicazioni di progetto riportate nelle schede e riferite ad ogni caso analizzato, fanno riferimento a schemi grafici comuni alle tipologie locali.

3. DESTINAZIONI D'USO

Negli edifici censiti sono ammesse le destinazioni d'uso specificate e previste nelle relative schede, che sono nello specifico:

- residenza (da destinarsi a nuove case di abitazione);
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);
- piccole lavorazioni artigianali non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, con un volume massimo di mc. 1001,00, una superficie utile di calpestio di mq.251,00 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc./mq.

Le piccole attività artigianali compatibili con i caratteri tipologici e formali degli edifici che, per natura, dimensioni e flussi di traffico indotti, non dovranno causare pregiudizio all'ambiente e al paesaggio rurale;

- attività turistico-ricettive e della ristorazione nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, previa dimostrazione e verifica della dotazione di servizi (verde e parcheggi di legge) e della compatibilità ambientale della nuova destinazione (adeguata accessibilità, presenza di idonee aree di pertinenza a servizio dell'attività, compatibilità con il contesto insediativo e con le tipologie edilizie esistenti, nonché con le destinazioni d'uso preesistenti negli edifici circostanti, ecc.).

Nel caso di destinazioni d'uso commerciali o ricettivo/turistico è obbligatoria almeno la dotazione degli standard primari di cui all'art.18 delle presenti NTO;

- attività commerciali nei limiti di piccoli esercizi di vicinato, compatibili con l'uso agricolo e residenziale e con caratteristiche dimensionali di cui al punto 2 precedente, limitatamente ai piani terra dei fabbricati;
- servizi privati di interesse pubblico, attività scientifiche e culturali, attività didattiche sociali, con caratteristiche dimensionali di cui al punto 2 precedente.

All'atto della richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere prodotta documentazione che certifichi la legittimità dei volumi interessati. Nel caso che questa non sia dimostrabile, sarà conseguentemente negato il cambio d'uso.

Gli interventi di recupero comportanti la realizzazione di 2 o più unità residenziali dovranno prevedere una quota minima pari al 50% del volume destinata a residenza permanente.

Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo.

Per nuove residenze o altre attività slegate dalla conduzione del fondo, è necessario che l'edificio preesistente non sia più funzionale alla sua conduzione. In questo caso il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine

professionale di appartenenza, che documenti e dimostri la cessata funzionalità dell'edificio ai fini della conduzione dell'azienda agricola.

La variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo previo convenzionamento dell'avente titolo con il Comune, per la realizzazione, contemporanea al titolo abilitativo, di tutte le opere di urbanizzazione e dei servizi tecnologici mancanti, ritenuti indispensabili dallo stesso Comune.

4. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le indicazioni di questo censimento/manifestazioni devono essere osservate nella redazione dei progetti edilizi e gli interventi sono diretti o soggetti a convenzione, qualora comportino la realizzazione di due o più unità immobiliari.

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza e/o secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:

- delimitazione fondo agricolo: rappresenta la delimitazione dell'area strettamente pertinenziale dell'edificio;
- interventi sul volume esistente: salvo diverse indicazioni sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento per esigenze igienico/funzionali o funzionali non superiore al 10% del volume esistente;
- il volume riconvertibile, comprensivo di eventuali ampliamenti puntualmente quantificati nella scheda, esclude qualsiasi ulteriore ampliamento comunque ammissibile, se non specificatamente previsto dalla scheda.

5. MODALITÀ ATTUATIVE

Gli interventi di recupero sono subordinati:

- alla stipula di apposita Convenzione con il Comune la quale, oltre a definire le modalità e i tempi di attuazione degli interventi ammessi, dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo notarile decennale da trascrivere nei Registri Immobiliari in modo da non consentire la variazione della destinazione d'uso e la realizzazione di ulteriori annessi rustici (non edificandi) sui terreni del fondo;
- alla dimostrazione della regolarità urbanistica degli edifici oggetto di intervento.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

6. VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ

Qualora il proprietario del fondo agricolo intenda avvalersi della possibilità di cambio d'uso prevista dalle presenti norme, non potrà ottenere titolo abilitativo a edificare nuovi annessi rustici o ad ampliare gli esistenti, a meno che non dimostri di aver acquisito altri terreni da adibire al fondo stesso.

7. SUPERFETAZIONI

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate dalle schede. Il volume in demolizione potrà essere recuperato se espressamente indicato nella scheda.

Capo II- CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI SULLE ZONE OMOGENEE

Art. 55 – Tipologia e generalità degli interventi

1. Nelle tavole del Piano degli Interventi sono individuati, con diversa grafia, i seguenti tipi di intervento così come specificati nel precedente art.11, che possono essere attuati sulle diverse Zone Territoriali Omogenee in cui è stato diviso il territorio comunale:

- Zone con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) già vigente al momento dell'approvazione del PI;
- Zone con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in previsione;
- Zone con obbligo di Piano di Recupero (PR);
- Ambiti oggetto di accordi pubblico/privati.

2. ZONE CON OBBLIGO DI PUA IN PREVISIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) (art. 19 L.R. n.11/2004 e s.m.i.) è il Piano per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale razionale, di nuovi complessi residenziali, produttivi e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate con apposita grafia dal Piano degli Interventi.

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di attuazione.

Il Piano degli Interventi, con apposita grafia, evidenzia gli ambiti territoriali in cui per realizzare gli interventi edilizi è necessario lo sviluppo di un PUA, nella fattispecie:

- Piani di Lottizzazione residenziale (PL) di iniziativa sia pubblica che privata;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa sia pubblica che privata;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) solo di iniziativa pubblica;
- Piani particolareggiati (PP) solo di iniziativa pubblica.

Per le modalità di attuazione dei PUA si rimanda ai contenuti degli artt. 19 e 20 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. come eventualmente specificati a seguire ed al Titolo 1 art.11 e successivi delle presenti NTO.

3. ZONE CON PUA GIA' VIGENTE E CONVENZIONATO

Nel presente articolo vengono considerati i piani urbanistici attuativi (PUA) quali Piani di Lottizzazione residenziale (PL) e Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) già approvati e convenzionati che sono in procinto di essere realizzati.

Nei confronti dei suddetti piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti indicati nelle Tavole di PI (perimetro di zona con PUA vigente), continuano ad applicarsi i parametri edilizi in essi stabiliti, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del PI e delle presenti NTO.

Sono ammissibili le varianti ai PUA vigenti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani suddetti e non comportino modifiche del perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

E' consentita la rinuncia all'attuazione dei piani stessi, per il loro adeguamento a quanto eventualmente previsto dal PI.

I piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti all'entrata in vigore delle presenti norme, mantengono tutta la loro validità ed efficacia, fino alla loro scadenza. Decorso il termine questi diventano inefficaci per le parti non attuate, rimanendo soltanto fermo 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 dai PUA stessi.

Le modalità di approvazione dei PUA e la loro efficacia sono quelle stabilite nel precedente art. 11.2 sia si tratti di Piano di iniziativa pubblica sia che si tratti di Piano di iniziativa Privata.

4. ZONE CON OBBLIGO DI PIANO DI RECUPERO

Laddove le aree siano già edificate per una significativa estensione, lo strumento da adottare sarà il Piano di Recupero (PR), nei limiti indicati all'art.11.2 delle presenti NTO.

I PR previsti dall'art.28 della Legge 5 Agosto 1978 n.457 e smi sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle relative aree all'interno di zone di degrado edilizio e/o urbanistico preventivamente individuate, ai sensi dell'art.27 della citata Legge, dallo strumento urbanistico generale o mediante apposita variante allo stesso, adottata e approvata dal Comune. La dichiarazione di zona di degrado può riguardare aree comprese in tutte le zone territoriali omogenee come definite dallo strumento urbanistico generale.

Il Piano degli Interventi delimita, con apposita grafia, gli ambiti dei Piani di Recupero (PR) già approvati dall'Amministrazione Comunale.

La delimitazione degli ambiti dei Piani di Recupero (PR) può essere individuata per la prima volta o variata con provvedimento del Consiglio Comunale, tale atto non si configura come una variante al Piano degli Interventi.

Il PR è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un PR d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati per l'eliminazione di un rilevante elemento di degrado urbano.

Rispetto agli ambiti di applicazione delimitati nel PI, il PR può prevedere modificazioni di perimetro e trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dalla LRV n.11/2004.

Mediante il PR sono sempre ammessi, salvo diversa disposizione delle singole norme di zona, il recupero di tutta la volumetria esistente, la ristrutturazione urbanistica dell'ambito di applicazione (così come definita dall'art.31 lettera e) della Legge 5 Agosto 1978 n.457) e la definizione delle

destinazioni d'uso, che dovranno comunque essere in linea con il tipo di zona o di zone comprese nell'ambito di applicazione. Restano fissi tutti gli altri parametri edilizi stabiliti dalle presenti Norme per la zona o le zone facenti parte dell'ambito, come pure le eventuali indicazioni relative alle aree di servizio all'interno dell'ambito di intervento.

Nel caso in cui l'ambito comprenda zone omogenee differenti o loro parti, la densità edilizia risulterà dalla somma della volumetria esistente nelle diverse zone, oppure dalla somma della volumetria esistente su una zona, anche se eccedente gli indici di edificabilità, con quella risultante dall'applicazione dei propri indici di edificabilità sull'altra. La densità edilizia risultante potrà essere ridistribuita all'interno dell'ambito, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi fissati dalle presenti NTO per ciascun tipo di zona omogenea (altezze, distanze ecc.).

L'ambito di applicazione del Piano di Recupero individuato nelle tavole di PI può comprendere aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni relative. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (ST) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna purché compresa entro l'ambito del PR.

Le zone per servizi (ZTO F) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standards urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti NTO per le singole zone territoriali omogenee. Nei casi in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito di intervento. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero lo standard secondario da reperire nel PR, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni, per cui la cessione al Comune, quando dovuta, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.

La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi, stabilite dal PI all'interno degli ambiti, saranno normalmente rispettate dal PR, salvo quanto precisato dal precedente art. 12.2.

Le modalità di approvazione dei PR e la loro efficacia sono le stesse stabilite per i PUA indicate nel precedente art. 11.2 sia si tratti di Piano di iniziativa pubblica sia che si tratti di Piano di iniziativa Privata.

5. AMBITI OGGETTO DI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI

Nelle tavole grafiche del PI sono individuati gli ambiti oggetto di accordi pubblico/privati.

Relativamente alle indicazioni per la stipula di accordi di pianificazione pubblico/privato si fa esplicito riferimento al precedente art. 11.4 delle presenti NTO.

Capo III- INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 56 – Viabilità di nuova connessione

1. Il PI indica con apposita grafia la viabilità comunale di progetto relativa a direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana e connessioni urbane di distribuzione interna a supporto

dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale: tale viabilità ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di collegamento individuati nelle planimetrie del PI senza che ciò comporti variante al PI.

INDICAZIONI OPERATIVE PER LA COSTRUZIONE DI STRADE DI NUOVA CONNESSIONE

2. Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di ristrutturazione, all'interno delle aree abitate, debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a ml. 1,50 per lato.
3. Secondo quanto stabilito dal vigente Codice della strada le strade sono classificate nei seguenti tipi:
 - A) strade di scorrimento (Autostrada);
 - B) strade extraurbane principali;
 - C) strade extraurbane secondarie;
 - D) strade urbane di scorrimento;
 - E) strade urbane di quartiere;
 - F) strade locali.
4. Le sedi viarie previste, nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada e con esclusione degli spazi di parcheggio, sono le seguenti:
 - a) per le strade di scorrimento (Tipo A, B, C, D) :
 - una/due corsie per senso di marcia;
 - larghezza minima delle corsie: ml. 3,25/3,50;
 - immissioni a raso semaforizzate, o tramite rotatoria o terze corsie;
 - marciapiedi rialzati di larghezza non inferiore a ml. 1,50.
 - non sono ammessi i parcheggi a raso.
 - b) strade urbane di quartiere (Tipo E) :
 - una corsia per senso di marcia;
 - larghezza minima della corsia: ml. 3,25 + parcheggi;
 - marciapiede sui due lati di larghezza ml. 1,50, nei centri abitati; in assenza di marciapiedi rialzati va riservata una fascia laterale, per ogni senso di marcia, larga almeno ml. 1,50 per i pedoni;
 - immissioni a raso semaforizzate o tramite rotatoria o terze corsie.
 - c) strade di quartiere e locali (Tipo F) :
 - una corsia per senso di marcia;
 - larghezza minima della corsia: mt 3,00 più le zone a parcheggio;
 - marciapiede sui due lati di larghezza minima di mt 1,50;
 - eventuale pista ciclabile separata.
5. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine della strada è fissata dal Nuovo Codice della strada così come riportato all'Art. 8 delle presenti NTO.
6. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

7. I bordi delle strade esistenti sia di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati anche qualora non espressamente indicati nella cartografia.

Art. 56.1 – Viabilità esistente da potenziare / riqualificare

1. Nelle Tavole del Piano degli Interventi è indicata la rete della viabilità principale e secondaria esistente e prevista all'interno del territorio comunale. In corrispondenza delle sedi stradali potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, etc.), impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio, isole ecologiche, percorsi ciclopedonali, fermate bus, raccolta differenziata ed ogni altro impianto o attrezzatura necessaria per il funzionamento di pubblici servizi.
2. Nei tratti compresi in aree di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico, specie di quello pedonale, con particolare riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Dove possibile e opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.
4. Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di PI potranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale, per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade.
5. I nuovi edifici devono in ogni caso rispettare le distanze minime dal ciglio stradale e le fasce di rispetto stradale indicate dalle presenti NTO.
6. In assenza di una precisa sussistenza del ciglio stradale (strade nuove o rettifica di quelle esistenti) le distanze previste dalla norma di zona dovranno essere riferite alle sedi viarie indicate graficamente nelle Tavole del PI.
7. Nelle Tavole di PI sono indicati con apposita simbologia i tratti viari sovraccarichi o da potenziare per i quali prevedere il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza/carenza attraverso interventi di revisione del sistema della circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, individuazione di nuove connessioni viabilistiche, inserimento di sistemi di rotatoria.
8. Per tali tratti viari sono da prevedersi interventi di riqualificazione e/o riprogettazione delle parti eventualmente interessate dalle connessioni tra la viabilità territoriale e comunale/urbana (svincoli), con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza delle diverse categorie di mezzi in transito. I tracciati dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi esecutivi diretti.

VIABILITA' AD USO PUBBLICO IN PROPRIETA' PRIVATA

9. Le campiture delle aree omogenee, laddove si sovrappongono ai tracciati stradali esistenti, fanno salva la natura delle strade stesse quali strutture pubbliche o di uso pubblico indipendentemente

dalla proprietà. Dette strutture viarie potranno essere oggetto di specifica regolamentazione di maggiore dettaglio rispetto a quanto previsto dal PI e dalle vigenti norme al fine di consentirne la fruibilità, disciplinando l'apertura dei passi carrai, la manutenzione, la realizzazione degli allacciamenti alla rete viaria ed alle reti tecnologiche in riferimento alle indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Dette aree concorrono alla formazione della superficie fondiaria e del lotto minimo.

Art. 57 – Percorsi ciclo pedonali e ciclabili

1. Il PI indica con apposita simbologia i percorsi ciclo pedonali esistenti all'interno del territorio comunale per i quali si dovrà provvedere al mantenimento in efficienza attraverso una costante ed attenta manutenzione ordinaria.
2. Nelle tavole del PI sono altresì indicate con apposita grafia le Piste ciclabili di progetto da utilizzare come percorsi pedonali e/o piste ciclabili.

I tracciati hanno valore orientativo e dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi edilizi diretti.

I tracciati potranno essere realizzati anche per stralci.

Capo IV– PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE INFRASTRUTTURALE E DI TUTELA

Art. 58– Progetti infrastrutturali di previsione sovracomunale – nazionali, regionali, provinciali

1. I progetti, i vincoli, la pianificazione territoriale di livello superiore e le fasce di rispetto sono definiti nei contenuti, nell'efficacia, nella sussistenza e conformazione da leggi e da strumenti della pianificazione sovraordinati.
2. Le eventuali modifiche di tali leggi e strumenti della pianificazione sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepite.

Art. 59 – Rete NATURA 2000 – SIC fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT3210042

1. Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGRV n.3173 del 10.10.2006 Il Piano degli Interventi, in recepimento delle indicazioni del PATI, nelle zone individuate come soggette a SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042 indica le seguenti prescrizioni e Vincoli.
2. PRESCRIZIONI E VINCOLI
 - Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ambientale (VincA) ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGRV n.3173/2006.
 - Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna

selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000.

- Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione possono essere individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.
- Per ogni opera di completamento edilizio che genera occupazione di nuovo suolo, di qualsiasi natura ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:
 - dovrà essere redatto uno studio di prefattibilità che contenga un'adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo; nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA) che rilevi eventuali incidenze significative su habitat e/o specie di interesse comunitario; se saranno accertate incidenze negative, si dovranno prevedere misure di mitigazione affinché le incidenze stesse non siano significative e pregiudizievoli del buon stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000; se il progetto dovrà realizzarsi per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, in assenza di soluzioni alternative, si dovranno adottare opportune misure di compensazione;
 - per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA), per ogni opera che genera occupazione di nuovo suolo;
 - Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno essere soggette a Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA);
 - E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto, e altre attività che generano impatti diretti e indiretti sulle specie ed habitat;
 - Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
 - Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete; tali opere non sono esonerate dalla necessità di prevedere la Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA), qualora non siano esclusi effetti significativi.
- La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive;
- siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat;

- la conservazione delle formazioni vegetali estese e secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

3. RETE ECOLOGICA

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PATI, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PI tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale. In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità.

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

b. CORE AREAS (aree nucleo).

Costituisce l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico il sito rete Natura2000 – SIC Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine IT 3210042;

c. BUFFER ZONES (area di connessione naturalistica).

Sono aree funzionali alle aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

d. STEPPUNG STONES (isole ad elevata naturalità).

Completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento non continuo. Assumono ruolo di connessioni in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili episodi di allagamenti.

4. PRESCRIZIONI E VINCOLI IN ZONE DI IMPORTANZE E TUTELA COMUNITARIA

- Gli elementi vegetali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

DIRETTIVE DI PIANO

- Il Piano degli Interventi inoltre:
 - Tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa.
 - Promuove la fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopeditoni, aree di sosta).
 - Promuove la progettazione del sistema del verde urbano con azioni atte a privilegiare il collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
 - Mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente.
 - Promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).
 - Sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.

- Salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.).
- Favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
- Salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Art. 59.1 – Ambito fluviale del fiume Adige

1. NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELL'ASSETTO IDROGEOMORFOLOGICO DELL'AMBITO FLUVIALE DEL FIUME ADIGE

a) Sono vietati i movimenti di terra quali:

- scavi, sbancamenti e movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente, fatta eccezione per quelli relativi alla sistemazione idraulica e alla normale attività agraria; in tali casi le autorità competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature con quinte arboree e con terrapieni, etc, in modo da garantire un corretto inserimento nell'ambiente; è fatta altresì eccezione per la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa analisi e verifiche di compatibilità ambientale;
- spianamento di dossi;
- modifica della posizione, dell'altezza, della pendenza, delle scarpate di terrazzi di qualsiasi tipo; con esclusione di quelle di cui al primo punto;
- interrimento di conche e avvallamenti naturali;
- sistemazioni fondiari che alterino in modo rilevante la morfologia dei siti; eventuali interventi (sistemazioni fondiari), così come di livellamenti del terreno per ammodernamento delle lavorazioni agrarie sono consentiti a condizione che:
 - comportino un livellamento del terreno, mediante escavazione senza asportazione di materiale;
 - sia rispettata la tradizionale disposizione delle colture;
 - l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse;

b) sono vietati interventi atti a:

- modificare il regime e la composizione delle acque, captare, deviare od occultare sorgenti risorgive; comportare qualsiasi tipo di bonifica di qualsiasi tipo e di prosciugamento e/o interrimento di pozze e zone umide;
- alterare in qualsiasi modo la struttura idrografica ed idrogeologica del territorio.

c) Fatte salve le vigenti disposizioni normative regionali in materia di riassetto, tutela e risanamenti delle acque:

- lungo tutti i corsi d'acqua pubblici è vietato qualsiasi intervento che modifichi il regime e le caratteristiche qualitative delle acque;

- negli ambiti del demanio fluviale e altresì vietato qualsiasi intervento che modifichi il quadro paesaggistico-ambientale, fatta eccezione per quelli finalizzati alla manutenzione, al risanamento statico-strutturale, alla ristrutturazione e costruzione di opere per la difesa del suolo, in tali casi le autorità idrauliche competenti dovranno comunque realizzare gli interventi mediante l'impiego di materiali, rivestimenti, metodologie costruttive, schermature arboree e con uso di terrapieni, che consentano e garantiscano una loro compatibilità a livello paesaggistico-ambientale;
- sui corsi d'acqua non pubblici e loro ambiti, ivi compresi pozzi, stagni e zone umide, e vietato qualsiasi intervento che comporti modifica al regime e alle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque e all'aspetto ambientale di siti;
- nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli Enti competenti, sono sempre consentiti gli interventi relativi alle opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese quelle attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse etc., nonché per l'acquacoltura tradizionalmente coltivati non che per l'acquacoltura l'irrigazione e lo scolo delle acque, per le attività produttive, per le attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;

d) per quanto riguarda i parametri relativi al regime e alle caratteristiche qualitative delle acque si fa riferimento a quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale e dalla normativa del Piano Regionale per la tutela e risanamento delle acque;

2. NORME DI TUTELA PER LA SALVAGUARDIA DELLE SPONDE DEI CORPI IDRICI

Ogni intervento sulle rive e arginature del fiume Adige e nei corpi idrici derivati deve rispettare modalità di attuazione tali da garantire, oltre alla salvaguardia idraulica, la tutela dell'equilibrio ecologico ed ambientale e una concreta possibilità di utilizzo funzionale delle fasce di territorio tra i sopraccitati corpi idrici come "corridoi ecologici".

Gli interventi di ordinaria manutenzione dei corpi idrici, consistenti nelle asciutte temporanee, nello sfalcio della vegetazione acquatica e nello spurgo dei sedimenti sono sottoposti alle disposizioni di legge in materia.

In ogni caso lo sfalcio della vegetazione acquatica dovrà avvenire mediante barra falciante e non mediante fresatura, e dovrà lasciare tratti intermedi vegetali come rifugio e unità di ripopolamento per la fauna acquatica.

Gli interventi di rifacimento delle sponde, di rettifica, di apposizione o eliminazione di prese, derivazioni o soglie, di modifica della sezione spondale, della capacità di portata o delle caratteristiche del fondo del corpo idrico, devono essere realizzati sulla base di idonee analisi e verifiche di compatibilità ambientale e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e dei pareri idraulici rilasciati dagli Enti competenti.

3. NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ DELLE ACQUE

Le acque scaricate nei corpi idrici superficiali e sotterranei o immerse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, devono, possedere requisiti di qualità compatibili con lo stato del recettore e con i parametri fissati dalle vigenti disposizioni legislative.

4. NORME DI TUTELA PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO BOSCHIVO E DELLA VEGETAZIONE NATURALE

Relativamente alla tutela e salvaguardia del patrimonio boschivo all'interno dell'ambito fluviale del fiume Adige si fa riferimento alle indicazioni riportate nel successivo art.66 delle presenti NTO.

5. FLORA - FAUNA - SINGOLARITÀ GEOLOGICHE E MINERALOGICHE

a) sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento delle singolarità geologiche e mineralogiche;

b) devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'uso turnario delle piante previo parere delle autorità competenti;

c) è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di alterazioni ecologicamente dannose; .

d) è vietata l'immissione di specie ittiche non autoctone.

6. PULIZIA DEL TERRITORIO

È vietato l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonché la formazione di depositi di stracci, rottami, etc..

7. USO DI MEZZI MOTORIZZATI

È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, fatta eccezione per quelli necessari:

- per le attività agricole e silvo-pastorali;
- per lo svolgimento dei servizi di protezione civile;
- per l'esecuzione e l'esercizio di opere pubbliche e di impianti e sistemazioni idro-elettriche.

8. VIABILITÀ

È vietata l'apertura di nuove strade di carattere locale, fatta eccezione per i percorsi rurali al servizio di attività agricole e/o silvo-colturali e pastorali; tali percorsi dovranno comunque rimanere sterrati ed avere una sezione non superiore a ml. 3,00.

Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti soltanto interventi di manutenzione con l'esclusione del loro allargamento e dell'asfaltatura delle strade bianche.

Nella realizzazione dei nuovi tracciati viari, a scala urbana e sovracomunale, si dovrà tenere conto del loro inserimento ambientale adottando idonee tecniche e finiture del ciglio stradale.

9. INDICAZIONI FINALI

L'intero ambito di tutela del fiume Adige va assoggettato alle norme precedentemente riportate con seguenti precisazioni:

- non sono ammessi allevamenti di qualsiasi genere, fatta eccezione per quelli di limitate dimensioni strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda e direttamente connessi al miglioramento delle necessità aziendali.

- per gli allevamenti esistenti vale quanto dalla normativa vigente in merito alle distanze da rispettare.

Art. 60 – Piano d’area pianure e Valli Grandi Veronesi

1. Nelle tavole del Piano degli Interventi con apposita grafia vengono indicate le aree del Comune di Villa Bartolomea soggette al Piano d’area pianure e Valli Grandi Veronesi di cui alla DGRV n.1311 del 23.03.2010.

In tali aree tematiche vengono individuate azioni di convergenza da sviluppare attraverso iniziative concordate allo scopo di rafforzare i fattori d’identità e attrazione del territorio ed aumentarne la competitività in un contesto territoriale più ampio.

2. Il piano di area, per alcuni ambiti ritenuti più significativi o con armatura territoriale poco definita, predispone degli schemi operativi (Schemi Direttori), la cui descrizione è contenuta nelle norme allegare al Piano.

3. Nell’allegato C della DGRV n.1131/2010 viene identificato lo specifico ambito relativo al Parco Archeologico delle Valli Grandi nel quale è incluso parte del territorio del Comune di Villa Bartolomea.

4. PARCO ARCHEOLOGICO DELLE VALLI GRANDI

Le Valli Grandi Veronesi, caratterizzate da un paesaggio agricolo continuo, disegnato e ritagliato da un fitto reticolo di fiumi e canali, sostanzialmente privo di insediamenti urbani, costituiscono un ambiente unico, ricco di suggestioni.

E’ una risorsa economica e una grande potenzialità strategica per lo sviluppo e la competitività del Basso Veronese, non solo per gli aspetti più propriamente legati alla produzione agricola ed al riequilibrio ecologico, ma anche in relazione alla fruizione ricreativa e turistica.

L’unicità della Valli è esaltata dalla straordinaria ricchezza e qualità del patrimonio archeologico, in particolare villaggi e necropoli del periodo del bronzo.

L’organizzazione di un parco archeologico delle Valli Grandi, connesso alla rete museale, costituisce una delle principali risorse per dare valore e competitività al territorio.

Lo schema propone la valorizzazione del paesaggio agrario la cui immagine è direttamente riconoscibile nei segni e nelle opere della bonifica e della tradizione contadina.

Le acque in particolare costituiscono l’elemento strategico per il restauro del territorio aperto.

Il progetto definisce una rete di connessione, costituiti dai canali e fiumi, storici, dai siti archeologici, dalle emergenze architettoniche e storiche, dalle opere della bonifica, ecc...che innervano l’intero Territorio delle Valli Grandi.

Lungo le maglie della rete sono individuati corridoi di connessione tra gli insediamenti urbani e il paesaggio aperto che si snodano attraverso ambiti di particolare pregio ambientale.

Particolare rilevanza riveste l’itinerario delle Acque Basse il quale, snodandosi prevalentemente in fregio al fiume Tartaro, attraversa parallelamente l’intero territorio, in ambiti di elevata qualità storico-ambientale, compresa la riserva archeologica di interesse regionale “Valli Grandi Veronesi”.

Indirizzi urbanistici:

- conservazione e valorizzazione del paesaggio rurale;
- rinaturalizzazione degli ambiti fluviali;

- valorizzazione dei corridoi biologici ed agro-alimentari;
- riqualificazione dei corridoi naturali di connessione;
- ricomposizione degli ambiti rurali degradati;
- individuazione e sistemazione di una rete di itinerari ciclabili didattico-naturalistici;
- valorizzazione delle oasi e riserve naturali;
- organizzazione di una rete di approdi sul canale navigabile per la fruizione turistica del territorio;
- organizzazione di un circuito archeologico-museale;
- realizzazione di una rete ciclabile di visitazione dei siti archeologici;
- formazione di un circuito della fruizione e dell'ospitalità; recupero e riqualificazione degli edifici rurali ed idraulici dimessi.

L'AMBITO ARCHEOLOGICO

Valli Grandi Veronesi sono una delle zone italiane più importanti per quel che concerne la frequentazione e lo sfruttamento del territorio nel II millennio a.C.

Posta tra il corso antico dell'Adige e quello del Po, funge da zona cuscinetto in cui si incontrano "elementi culturali" di tipo mediterraneo e centro-europei. A testimonianza di questo è sufficiente ricordare che esclusivamente nelle terramare del basso veronese sono presenti ceramiche di tipo egeo ed egeo-miceneo.

Nelle Valli Grandi, si riscontra la presenza di tutti i moduli insediativi dell'età del Bronzo (XXII – X secolo a.C.): lungo i numerosi paleoalvei si individuano strutture molto estese di tipo palafitticolo o edificate "su bonifica", villaggi arginati vengono edificati sui numerosi dossi sabbiosi atesini.

Quest'ultima tipologia costruttiva è molto importante perché simile alle coeve terramare emiliane e padane.

Di conseguenza si riscontra come durante tutto il secondo millennio a.C. il territorio sia stato luogo di contaminazioni culturali e commerciali tra le più importanti culture italiane, continentali e mediterranee.

Per questi motivi il territorio delle Valli Grandi va non solo indagato ma protetto, cercando di far coesistere le numerose attestazioni archeologiche con le esigenze attuali.

Art. 61 – Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) – contesti figurativi

1. Il Piano degli Interventi recepisce il contesto figurativo individuato dal PTCP, costituito dall'ambito posizionato a nord dell'abitato di Villa Bartolomea nella zona più antica del paese in prossimità del fiume Adige.
2. Dal PATI il PI recepisce, individua operativamente e integra i "Contesti figurativi" delle Ville Venete, quali aree di pertinenza di Ville di particolare interesse storico, che concorrono a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza per il territorio.
3. Il presente PI detta una specifica normativa finalizzata alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo vanno evitati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti, in particolare si dovranno rispettare le seguenti norme:

- va esclusa la nuova edificazione, fatta eccezione per interventi di ampliamento di attrezzature di interesse comune;
 - deve essere garantita la conservazione delle vedute panoramiche dei beni presenti, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; è vietata l'introduzione di essenze non pertinenti e devono essere mantenute in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
 - deve essere incentivata la conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
 - deve essere programmata e incentivata l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
 - per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela, è vietata la installazione di nuova cartellonistica pubblicitaria; deve inoltre essere programmata e incentivata la eliminazione dei cartelloni pubblicitari esistenti;
 - dovrà essere programmata e incentivata la eliminazione e/o sostituzione di eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
 - devono essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso storico o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;
 - non sono ammessi usi del territorio che modifichino in modo permanente la morfologia del suolo;
5. Quando non si configurino come vincoli o prescrizioni, le suddette norme dovranno essere recepite e sviluppate attraverso un apposito studio dettagliato, esteso all'intero Contesto, che preveda puntuali azioni di tutela, mitigazione e ripristino ambientale – paesaggistico finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo e ai beni storici presenti.
6. Per gli edifici esistenti non oggetto di tutela e di specifico grado di intervento da parte del PI, sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) d) del T.U. 380/2001, nel rispetto di caratteristiche tipologiche coerenti con gli edifici storici presenti (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) e che si inseriscano armonicamente nel paesaggio rurale; sono esclusi gli

interventi che comportano l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti.

7. All'interno di tali ambiti non è consentito l'utilizzo della volumetria dell'eventuale Credito Edilizio (CE) riconosciuto a seguito della demolizione di un "elemento incongruo", che potrà essere invece registrato nell'apposito Registro del Credito Edilizio (RECREED) e/o trasferito in Zone idonee, non tutelate e destinate all'edificazione dal PI.
8. È vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta delle Ville, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.
9. La procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti Urbanistici Comunali è ammessa a condizione che non siano introdotte nuove attività e spazi a destinazione produttiva.
10. Per le Ville Venete all'interno di tale contesto valgono le norme di cui al successivo Art 63 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete delle presenti NTO.

TITOLO 4 – VALORI E TUTELE: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Capo I – VINCOLI STORICI ED ARCHEOLOGICI

Art. 62 – Vincolo Monumentale (D.Lgs. n.42/2004) e salvaguardia dei contesti figurativi dei complessi monumentali (D.Lgs. n.490/1999 art.49 e smi)

1. Riguarda gli immobili definiti come beni culturali in forza di decreti ministeriali o per legge, sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati.
2. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei beni, dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni, e di tutti elementi significativi sotto l'aspetto storico, culturale ed artistico, secondo i prevalenti orientamenti del dibattito culturale in materia di restauro e conservazione.
3. Qualsiasi intervento sui beni culturali dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente per il territorio, anche in deroga alle normative del PI. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
4. Nelle aree e negli immobili di notevole interesse pubblico tutelati gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modifica dello stato dei luoghi fuori dai casi previsti dall'art. 149 del D.Lgs. n.42/2004, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione di C.I.L.A., S.C.I.A. o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente.
5. Il PI recepisce nelle tavole con specifica perimetrazione gli immobili ed eventuali pertinenze di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi, per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originari del monumento.

Negli immobili, ed eventuali pertinenze, soggetti a vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004, qualsiasi attività è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/2004, subordinata quindi al rilascio del parere favorevole della Soprintendenza di competenza.

Per progetti di localizzazione e realizzazione di impianti fotovoltaici a terra o di centrali a biomasse e/o biogas, in ambiti di cui al presente Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004, è comunque necessario il rilascio della relativa Autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Art. 63 – Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete

1. Trattasi dei complessi monumentali e delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete "*Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto*", delle loro aree di pertinenza e del relativo contesto figurativo, non meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche del suddetto catalogo, ma corrette e riportate agli effettivi oggetti aventi riconosciuto titolo in merito, specificatamente individuabili nelle Tavole del PI redatte alle diverse scale. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PI indica azioni di tutela riferite ad ambiti circoscritti,

identificabili con l'area di "Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004", ovvero dall'area di "Pertinenze scoperte da tutelare".

2. Fatti salvi gli interventi più restrittivi disposti dagli organi cui compete l'eventuale tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, per tali ambiti è fatto obbligo:
 - a) di attribuire ai fabbricati principali la categoria di interventi edilizi ammessi di restauro e risanamento conservativo, così come indicato nelle Tavole del PI;
 - b) di promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla loro tipologia;
 - c) di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti nell'ambito di pertinenza;
 - d) che eventuali aree a parco o giardino esistenti nell'ambito di pertinenza vengano assimilate alle aree di elevato valore storico-culturale, fatto salvo lo stato di fatto;
 - e) di salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti degli ambiti di pertinenza, mantenendoli liberi e curandone la percezione, prevedendo eventuali elementi di schermatura arborea, da realizzarsi per mascherare situazioni insediative incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
 - f) che, quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione, diversa dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, relativa ad interventi nell'ambito di pertinenza/proprietà, è fatto obbligo di eliminare/sostituire gli elementi detrattori quali:
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, ecc.);
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, ecc.);
 - cartellonistiche pubblicitarie.
4. All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
5. Nel Comune di Villa Bartolomea gli edifici inclusi nella pubblicazione dell'Istituto Ville Venete sono:
 - a) Villa Sambonifacio, Milone – Villa Bartolomea capoluogo;
 - b) Villa Sambonifacio, Salvatore – Villa Bartolomea capoluogo;
 - c) Corte rurale De Vecchi – Villa Bartolomea capoluogo;
 - d) Villa Ghedini – Villa Bartolomea capoluogo;
 - e) Corte Bonfante detta "La Rosa" – Villa Bartolomea capoluogo.

Art. 63.1 – Pertinenze scoperte da tutelare

1. Il Piano degli Interventi ha individuato le aree scoperte da tutelare che sono parte sostanziale delle Ville Venete di cui al punto precedente e comprendono tutti gli spazi aperti e privi di edificazione ricompresi all'interno delle perimetrazioni dei centri storici. Tali aree sono soggette a criteri atti al mantenimento della fruizione prospettica e architettonica degli stessi beni.
2. Sono richiamati gli interventi previsti al precedente punto " *Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete*", fatti salvi gli interventi più restrittivi disposti dagli organi cui compete l'eventuale tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Per tali ambiti è comunque consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto, purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.

3. Tali ambiti sono in generale inedificabili; sui fabbricati esistenti sono possibili eventuali ampliamenti altrimenti ammessi dalle presenti Norme, con esclusione di interventi edilizi che possano compromettere la percezione visiva dei complessi individuati: sono sempre ammesse nuove opere interrato, se opportunamente inserite e intonate a livello architettonico, se non compromettono eventuali alberature significative presenti e se integrate nel contesto storico-paesaggistico.

Art. 64 – Edifici da tutelare (D.Lgs. 42/2004) fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale con indicazione della scheda relativa

1. Il Piano degli Interventi individua con specifica grafia e numerazione univoca i complessi e gli edifici di valore testimoniale, architettonico e culturali esterni agli ambiti tutelati, corrispondenti a beni culturali sparsi nel territorio costituiti da singoli elementi puntuali con particolari pertinenze scoperte, quali singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia industriale, già classificati o meno dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Ognuno dei "Complessi ed edifici a valore testimoniale, architettonico e culturale esterni agli ambiti tutelati" individuati dal PI hanno riportata una scheda localizzativa sintetica nonché la relativa categoria di intervento edilizio assegnato dal PI con indicati gli interventi ammessi secondo le presenti Norme.
3. Per tali complessi sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria; negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, compresi eventuali ampliamenti, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite dalle schede specifiche allegate alle presenti NTO.
4. Tali interventi sono ammessi solo nei limiti delle categorie di intervento assegnate dal P.I., e se non sono in contrasto con i criteri di conservazione e tutela dei complessi ed edifici stessi, sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.
5. Per tali elementi sono generalmente privilegiate tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato, solo se compatibili con il valore del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi.
6. Nel caso di complessi ed edifici costituiti da manufatti di arte popolare quali capitelli e steli, sono possibili eventuali spostamenti degli stessi, se necessari per motivi di causa maggiore legati a interventi di miglioramento stradale o di arredo urbano, tali interventi devono essere specificatamente approvati dal Comune e prevedere tutte le procedure atte a garantire la conservazione integrale del manufatto, che andrà traslato in posizione limitrofa all'originale ritenuta sicura.

7. Gli immobili tutelati fuori dagli ambiti di tutela storico monumentale e culturale individuati con scheda relativa sono i seguenti.
- aa) Villino Bettini-Cibin – foglio 2 mappale 1159;
 - ab) Villino Rigobello – foglio 2 mappale 2250;
 - ac) Villino liberty Ambroso-Zanoni – foglio 6 mappale 558;
 - ad) Cimitero monumentale – 1929;
 - ae) Scuole di Spinimbecco – 1913-14;
 - af) Scuole di Carpi – 1908;
 - ag) Cimitero vecchio di Spinimbecco – 1812-13;
 - ah) Chiesa di San Zeno – 1952-53;
 - ai) Scuole di San Zeno – 1920-21;
 - al) Oratorio di San Giuseppe Brancaglia – 1947.
8. Per gli interventi sugli edifici tutelati si fa riferimento alla relativa schedatura predisposta dal PI ed alle norme operative relative ai Centri storici (ZTO A-A1) di cui al precedente articolo 25.

Capo II – AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Art. 65 – Ambiti di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004)

1. Il Piano degli Interventi ha confermato ed integrato le seguenti aree individuate dal PATI come di interesse archeologico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 art. 28 (misure cautelari e preventive), promuovendo la catalogazione ed individuazione dei rispettivi ambiti di protezione e fruizione:
- Corte Lazise: epoca del Bronzo;
 - Fabbrica Soci: epoca del Bronzo;
 - Necropoli di Franzine Nuove: epoca del Bronzo e Romana;
 - Località Lovara: epoca del Bronzo e Ferro;
 - Località Pila: epoca Romana;
 - Località Stanghelle: epoca del Bronzo e Romana;
 - Località Massaù: epoca Romana;
 - Località Venezia Nova: epoca Romana;
 - Località Lovo: epoca Romana;
 - Dosso del Sassoio: epoca del Bronzo e Romana;
 - Dosso della Casetta: epoca Romana;
 - Località Stanghelletti: epoca Romana;
 - Ponte Zanardi: epoca Romana;
 - Fondi Sambonifacio: necropoli di epoca Romana;
 - Dosso Bertoldo: epoca Romana;
 - Fondo Vallazza: epoca Romana;
 - Località Franzine Vecchie; sepolcreto di epoca Romana.
2. Gli ambiti di interesse archeologico sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- per le attività di scavo nelle aree sopra elencate devono essere presentate alla Soprintendenza competente i progetti delle opere edilizie ed urbanistiche che interessino il sottosuolo per

profondità superiore a cm. 50, al fine di verificare la sussistenza di evidenze archeologiche, permettere la valutazione della natura e consistenza dei resti e stabilire le più opportune misure di tutela;

- i lavori pubblici o equiparati sono soggetti alla normativa in merito all'obbligo di valutazione di rischio archeologico;
3. Nelle zone archeologiche direttamente interessate dal rinvenimento dei reperti archeologici vigono inoltre le seguenti norme di salvaguardia:
- sono vietate nuove costruzioni;
 - per gli edifici esistenti ad uso abitativo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
4. Nelle aree insistenti nell'ambito, esterne alle zone sopraccitate:
- l'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0,001 mc/mq salvo quanto specificato nei punti successivi;
 - sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi della LR 11/2004, nel rispetto delle tipologie e dei materiali dei luoghi.
 - sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi della LR 11/2004, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
5. Per ogni intervento edilizio e non, l'ambito sottoposto a tale vincolo di testimonianza storico-culturale, è sottoposto alla limitazione degli Enti di competenza e meglio individuati dalle Norme Attuative del PTRC all'art.27.

Art. 66 – Aree a vincolo di interesse paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 - generalità

1. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi, di Denuncia di Inizio Attività, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo previsto dalla normativa edilizio-urbanistica vigente e/o locale.
2. Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:
 - il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

3. Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire:
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente significative, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili nuove destinazioni funzionali;
 - mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.); mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
 - uso di materiali e di colori tradizionali;
 - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
 - tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.
4. Sull'intero ambito territoriale di tutela paesaggistica è vietata ogni attività estrattiva e di discarica nel loro complesso, fatte salve quelle autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia che vanno in scadenza, secondo le modalità ed i tempi fissati dalle autorizzazioni rilasciate;
- ogni forma di attività di cui sopra in atto e non regolarmente autorizzata, e sospesa e le aree interessate devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo;
 - le aree in cui sono stati effettuati interventi relativi ad attività estrattive o di discarica, sistemazioni fondiari o bonifiche agrarie, che hanno comportato degrado o manomissione dei siti, devono ritenersi classificate "zone destinate al recupero ambientale" per le quali dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione e recupero ambientale ad uso agricolo.

Art. 66.1 – Vincolo di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (D.Lgs. n.42/2004)

1. Negli ambiti e nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, e in particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica si deve prevedere quanto segue:
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d'acqua, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, ecc.). Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica vanno osservate, laddove necessario, le disposizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al PI.
2. Il PI recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi in base alle disposizioni della DGRV n.23 del 27.06.2001 ricadenti all'interno del territorio comunale. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma

precedente e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, misurati dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale.

Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle rispettive norme di zona: qualsiasi attività di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. n.42/2004, subordinata quindi al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Inoltre, le aree incluse in tali fasce di rispetto devono essere salvaguardate sulla base delle seguenti disposizioni e obblighi:

- g) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, con eventuale ripristino dei tratti mancanti e il recupero degli accessi fluviali;
- h) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, etc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- i) particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.

Per progetti di localizzazione e realizzazione di impianti fotovoltaici a terra o di centrali a biomasse e/o biogas, in ambiti di cui al presente vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, è necessario il rilascio della relativa Autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Sono fatte salve le disposizioni delle presenti NTO relative alle "Fasce di rispetto idraulico" di cui al seguente art. 76.

3. Sono sottoposti alle specifiche disposizioni normative del Capo IV "controllo e gestione dei beni soggetti a tutela" del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", i seguenti corsi d'acqua individuati come da DGRV n.23 del 27.06.2001 della Regione Veneto:

- Fiume Tartaro – tratto (23060);
- Fiume Adige (23249);
- Scolo Caliarda.

Art. 67 – Ambiti territoriali coperti da foreste e boschi D.Lgs. 34/2018 Art.142, lett.g

1. Trattasi di zone boschive così come definite dal D.Lgs. n.34 del 03 aprile 2018 "*Testo unico in materia di foreste e fiere forestali*".
2. Al fine di salvaguardare il patrimonio boschivo del Comune, tutelandone i valori naturalistici, ed allo scopo di incrementare la vegetazione naturale, nel rispetto degli equilibri biologici ed ambientali attuali, il PI prescrive le seguenti norme:
 - a) le zone boscate sulle rive del Fiume Adige vanno gestite ed utilizzate ai sensi della LRV n.52 del 13.09.1978 e smi;
 - b) nelle restanti zone individuate dal PI è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-colturali e pastorali, nelle zone di cui al punto b) inoltre:
 - è vietata l'introduzione di specie arboree estranee all'ecosistema presente nel territorio boschivo rivierasco;

- è vietata l'introduzione di specie arboree estranee agli ecosistemi presenti nel territorio la copertura vegetale dovrà essere ottenuta mediante impiego di specie autoctone o naturalizzate;
- è vietato accendere fuochi all'aperto nei boschi o a distanza minore di 100 metri dai medesimi, tale divieto è esteso anche ai prati ed alla vegetazione naturale;
- ai conduttori ed ai proprietari dei fondi agricoli all'interno di tale ambito è fatto obbligo di provvedere alla manutenzione di tutte le siepi a vegetazione naturale che delimitano strade e sentieri;
- è vietata l'eliminazione della vegetazione arborea o arbustiva mediante il fuoco o l'impiego di sostanze erbicide lungo le rive dei corsi d'acqua, le scarpate ed i margini delle strade le aree sottostanti le linee elettriche, ecc.;
- l'abbattimento di piante di alto fusto, sia isolate che in filari, devono essere preventivamente autorizzate; comunque anche quando detti abbattimenti siano consentiti, l'imprenditore dovrà impegnarsi alla piantumazione nella stessa proprietà di altrettanti alberi di specie autoctone, distribuiti in filari lungo i confini, lungo le strade ed i fossi, non sono soggetti ad autorizzazione i tagli periodici delle ceppaie di platano, pioppo, salice, ontano, robinia etc.

Art. 68 – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2006 e DGRV 244/2021 – Zona 3

1. L'intero territorio comunale è classificato come ricadente in zona 3, come indicato nell'elenco dei Comuni allegato all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n.3274, dalla successiva OPCM n.3519/2006 così come modificata dalla DGRV n.244 del 09 marzo 2021, delle quali normative vanno rispettate le specifiche prescrizioni.
2. L'obbligo della progettazione antisismica, le modalità e le responsabilità della stesura degli elaborati grafici ed il deposito delle relazioni di calcolo sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali riguardanti la specifica materia antisismica a cui si fa specifico riferimento.

Capo III – FASCE DI RISPETTO

Art. 69 – Fasce di rispetto stradale

1. GENERALITA'

Ai sensi del D.Lgs. n. 360/1993 "Nuovo Codice della Strada" e DPR n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

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

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);

- c) ed ammessa la presenza di cabine di distribuzione elettrica, sostegni per linee telefoniche ed elettriche, reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti ed impianti di depurazione, muri di cinta e recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.

All'interno dei centri abitati, nelle zone residenziali di completamento e nelle zone di espansione, ivi comprese quelle con strumenti attuativi ormai conclusi e collaudati, la fascia di rispetto dalle strade (comprehensive di sedime stradale, marciapiedi e piste ciclabili ove presenti) viene stabilita e uniformata in ml. 5,00, in ottemperanza a quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo regolamento d'attuazione, che demandano allo strumento urbanistico generale la definizione di tali misure.

2. INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in fascia di rispetto stradale, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento e la ristrutturazione;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) del comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla zona territoriale omogenea (ZTO) di appartenenza.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla zona territoriale omogenea (ZTO) di appartenenza.

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in fascia di rispetto stradale alla data di entrata in vigore del PI sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di consolidamento.

3. VIABILITA' ESISTENTE

La profondità della fascia di rispetto stradale all'interno del perimetro del centro abitato, anche se non riportata nelle tavole di Piano, coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti NTO e nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) articoli 16, 17 e 18; DPR 16 dicembre 1992, n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) artt. 26, 27 e 28; DI 1 aprile 1968, n. 1404; DI 2 aprile 1968, n. 1444: la fascia di rispetto si sovrappone alla zonizzazione di Piano.

L'area di pertinenza stradale rappresenta, invece, la superficie pertinenziale della carreggiata stradale, comprendente gli spazi di arredo (aiuole e simili), i fossati di guardia ecc.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PATI e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/2004, art. 41 comma 4ter.

All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto:

- è fatta salva la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per la realizzazione di un sopralzo in difetto di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio: una estensione dell'ingombro perimetrale è ammessa sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta a condizione sia rispettato il Codice della Strada e relativo Regolamento;
- è altresì ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di solaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e subordinatamente alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria;
- è consentita la realizzazione di rampe di accesso a locali interrati e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - ogni punto della rampa sia posto ad almeno 5,00 ml. dal confine stradale;
 - siano realizzate con muri di contenimento di spiccato non superiore a ml. 1,00 e la differenza di quota può essere completata unicamente mediante la realizzazione di scarpate naturali o l'esecuzione di terre armate.

Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita l'installazione di reti antigrandine, con relativi sostegni, solo a protezione di automezzi in esposizione.

Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina regionale e del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

4. VIABILITA' DI PROGETTO

Nelle tavole di Piano sono indicate le strade di progetto e l'allargamento stradale, in questi casi, prima dell'approvazione del progetto definitivo non sono consentiti interventi edificatori sull'area di sedime. Quando è indicata una fascia di rispetto stradale il cui generatore di vincolo (strada o altra infrastruttura) è di progetto, fatta salva la specifica disciplina del Testo Unico sugli espropri, l'eventuale nuova edificazione (compresi gli ampliamenti) è subordinata al nulla osta dell'Ente competente alla realizzazione dell'opera: il progetto definitivo dell'opera comporta la variazione dinamica della corrispondente fascia di rispetto stradale.

Art. 70 – Fasce di rispetto ferroviario

1. Nelle tavole di Piano è riportata la fascia di rispetto ferroviario (30,00 ml. dal binario esterno ambo i lati): dalle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n.190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.
2. Per le aree incluse in fascia di rispetto della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta tranne le infrastrutture e gli edifici al diretto servizio della ferrovia.
3. Tali aree poste all'interno della fascia di rispetto della ferrovia concorrono alla determinazione di volumetria edificabile nelle zone adiacenti nel rispetto delle limitazioni previste per ogni ZTO.
4. Sono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia e l'eventuale edificazione all'interno di tali fasce è ammessa previo rilascio di nulla-osta da parte delle Autorità preposte.

Art. 71 – Fasce di rispetto idraulico

1. Le fasce di rispetto idraulico sono quelle che il PI individua nelle tavole di piano al fine del rispetto delle vigenti norme di polizia idraulica.
2. Ai sensi dei R.D. n.368 e 523 del 1904 e smi., in conformità alla normativa vigente, all'interno di tale fascia di rispetto idraulico vanno osservati i seguenti limiti a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno ml. 5,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
 - b) va mantenuta inedificabile una fascia di ml.10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;
3. All'interno delle fasce di rispetto idraulico ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica e in particolare, se non altrimenti previsto dalle rispettive norme di zona, sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nei limiti della lett. d) di cui al comma 1, art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e smi., nonché eventuali ampliamenti nei limiti della rispettiva normativa di zona;
 - b) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n.380/2001 relativamente ad opere pubbliche e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e smi.;
 - c) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti così come esplicitate nelle norme tecniche operati del PATI e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA);
4. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica, è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.
5. Sono fatte salve le disposizioni delle presenti NTO relative al "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua" di cui al precedente art. 66.1.

Art. 72 – Fasce di tutela dei corsi d'acqua L.R. 11/2004 art.41 com.1. lett.g

1. Le fasce di tutela dei corsi d'acqua riguardano le zone di tutela dei fiumi, canali, invasi naturali ed artificiali, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico
2. L'ampiezza delle fasce di rispetto idrauliche e fluviali sono stabilite dall'art.41 della LRV n.11/2004 al punto g).
3. All'interno delle fasce di rispetto di ml. 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale o in assenza di arginature dal limite dell'area demaniale, di cui al presente articolo ricadente in zona agricola, previo nulla osta dell'autorità preposta, sono ammessi:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto all'art. 3, comma 1, lett.a), b), c), d) del DPR n.380/2001;
 - gli interventi previsti dal titolo V° della LRV n.11/2004;

- l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
 - gli interventi per adeguare gli immobili alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - gli ampliamenti degli edifici esistenti limitatamente a quelli con funzione residenziale, qualora in sopraelevazione o comunque non comportanti avanzamento verso il fronte di origine del vincolo;
 - le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - le piste ciclabili.
4. Nelle zone diverse da quelle agricole, sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalla disciplina di zona, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
- deve essere prevista una fascia inedificabile di mitigazione non inferiore a ml. 10,00 entro la quale dovrà essere predisposto un idoneo apparato vegetazionale con l'obiettivo di rafforzare il sistema ambientale dell'area fluviale evitando interventi edificatori che ne interrompano la continuità;
 - quando l'attuazione degli interventi è subordinata a PUA, deve essere prevista un'ulteriore fascia di ml. 10,00 all'interno della quale le trasformazioni ammesse sono subordinate al reperimento di idonee superfici verdi, opportunamente arborate, che garantiscono continuità visiva e funzionale con l'area fluviale da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le linee guida enunciate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA);
 - le fasce di cui ai punti precedenti sono da considerarsi ambiti preferenziali per la localizzazione delle aree standard a verde e dei percorsi ciclopedonali.
5. Inoltre, vengono confermate nel PI le Prescrizioni ed i Vincoli di cui all'art.37 del PATI relative alle zone di tutela e salvaguardia dell'ambito idrografico del fiume Adige e dei canali, anche a fini di pulizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico che stabiliscono che:
- nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni: nel sistema di ATO con caratteri dominanti del sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di ml. 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale;
 - nel sistema di ATO con caratteri dominanti del sistema insediativo, per una profondità di ml. 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale;
 - all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904) e smi.
 - nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale pari a ml. 20,00 e a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
6. Per tali ambiti, come previsto dall'art.37 delle NTO del PATI, si deve:

- a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Art. 73 – Fasce di rispetto elettrodotti

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti di norma non è consentita la costruzione di edifici o servizi ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ecc. che costituiscano luoghi di permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 29/05/2008 "*Applicazione della metodologia di calcolo delle fasce di rispetto agli elettrodotti*".
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate e determinate ai sensi del suddetto DM 29/05/2008, le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
3. La posizione degli assi degli elettrodotti, indicata in grafia di PI, è ricavata dalla carta tecnica regionale: eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Art. 74 – Fasce di rispetto gasdotti / metanodotti

1. Le fasce di rispetto dei gasdotti / metanodotti ed oleodotti sono riportate nelle tavole del PI in forma ricognitiva, che in caso di interventi di realizzazione di PUA o nuovi edifici e manufatti dovranno essere verificate con i relativi Enti gestori del servizio.
2. La costruzione e l'esercizio di gasdotti e metanodotti è disciplinata dalle norme di sicurezza di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno del 16 maggio 1964 n.56, successivamente sostituita dal Decreto del Ministero dell'Interno del 24 novembre 1984 le cui disposizioni sono state in seguito recepite dal Decreto 17 aprile 2008 del ministero dello Sviluppo Economico recante la "*Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8*", nonché in accordo alle normative tecniche italiane ed internazionali.
3. Nel suddetto decreto che negli atti di servitù di gasdotto / metanodotto, sono stabilite tra l'altro le relative fasce di rispetto, le norme e le condizioni che regolano la coesistenza dei gasdotti / metanodotti con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni e altre infrastrutture.
4. Nello sviluppo ed ubicazione di nuovi insediamenti, secondo quanto riportato al punto 1.5 del DM 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico, gli Enti locali preposti alla gestione del territorio devono tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il

rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nullaosta.

5. Per la stesura di eventuali progetti riguardanti urbanizzazioni, anche se ubicati fuori delle fasce asservite, ma prossime ad esse, è necessario interfacciarsi con gli Enti gestori per analizzare le possibili coesistenze ai sensi del summenzionato DM 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico ai punti 2.5.1 "*Distanze di sicurezza nei confronti dei fabbricati*", 2.5.2 "*Distanze di sicurezza nei confronti di nuclei abitati*" e 2.5.3 "*Distanze di sicurezza nei confronti di luoghi di concentrazione di persone*", per definire precisamente le distanze minime di sicurezza.

Perciò tutti gli interventi edilizi che ricadono in prossimità di gasdotti / metanodotti sono soggetti alla puntuale verifica ed individuazione dell'effettiva entità della fascia di rispetto generata dal metanodotto a cura dell'Ente gestore.

6. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applica la specifica disciplina di zona per quanto compatibile con le disposizioni del DM 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico, oltre che in conformità ai provvedimenti di costituzione di servitù di metanodotto laddove presenti.
7. La modifica o l'eliminazione del metanodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.
8. All'interno del territorio del Comune di Villa Bartolomea sono posate le seguenti condotte trasportanti gas naturale il cui tracciato è segnalato con apposita cartellonistica infissa sul terreno:
 11. Metanodotto Zimella-Poggio Renatico DN1200, 1[^]specie;
 12. Metanodotto Minerbio-Zimella DN850, 1[^]specie;
 13. Metanodotto Derivazione per Castagnaro DN100, 1[^]specie.

Le condotte sono state posate con nullaosta e concessione da parte degli Enti interessati e hanno costituito servitù di metanodotto sui fondi interessati che ne definiscono le relative fasce di rispetto che sono:

14. metri 20,00 ambo i lati dall'asse della condotta DN1200;
15. metri 21,00 ambo i lati dall'asse della condotta DN850;
16. metri 12,50 ambo i lati dall'asse della condotta DN100.

Art. 75 – Fasce di rispetto pozzi pubblici di prelievo per uso idropotabile

1. All'interno della fascia di rispetto dalle risorse idropotabili (pozzi e sorgenti) le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.
2. Trovano applicazione le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
3. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "*Codice di buona pratica agricola*" (Dir. 91/676/CE "*Direttiva Nitrati*").

4. Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia e l'obbligo del nullaosta del Genio Civile ai sensi della LRV n. 27 del 27.11.2003, art.18.
5. Il vincolo di rispetto nelle zone di tutela delle Fonti di Approvvigionamento Idro-Potabile è costituito dalle due distinte fasce di cui all'art. 94 del D. Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i.:
 - a) zone di tutela assoluta, costituite da una fascia di profondità pari a ml. 10,00 di raggio, che deve essere adeguatamente tutelata qualitativamente e quantitativamente la risorsa idropotabile ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - b) zone di rispetto, costituite da una fascia di profondità compresa fra ml. 10 e ml. 200 di raggio.
6. In tali fasce, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 03/04/2006, n.152, della legge 05/01/1994 n.36 e del Piano di Tutela delle Acque approvato dalla Regione Veneto, in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.
7. All'interno di tali fasce vanno accuratamente evitati la realizzazione di:
 - a) fognature;
 - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.
8. In caso non sia possibile evitarne la realizzazione dovranno essere rispettate le specifiche normative regionali in materia e adottando tutte le misure di cautela possibili atte ad evitare la contaminazione o il deterioramento della risorsa idrica prescritte dalla azienda sanitaria locale (AUSSL) competente.

9. Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
- 10 Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fonte idropotabile da cui ha origine il rispetto.

Art. 76 – Fasce di rispetto depuratori ed impianti tecnologici

1. Il PI individua gli impianti di depurazione delle acque autorizzati, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal D.Lgs. 13 gennaio 2003, n.3, dagli artt. 32 e 32 bis della LRV n.3/2000; dall'art.62 del D.lgs. 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.
2. Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento. Per i depuratori è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento. La larghezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto. Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la larghezza minima non è rispettata devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o ricovero degli impianti in spazi chiusi.
3. Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR n.380/2001, oltre alle ristrutturazioni d), adeguamento alle norme igienico sanitarie e cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina di zona previo parere obbligatorio dell'AUSSL di riferimento.

Art. 77 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono state riportate nelle tavole del PI in base ai specifici provvedimenti comunali già adottati di concerto con l'azienda sanitaria locale (AUSSL) di riferimento in merito ed in applicazione del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265 così come modificato dalla Legge n.166/2002.
2. All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art.338 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD n.1265/1934 così come modificato dalla Legge 166/2002, in esso sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta, impianti tecnologici e simili comunque privi di manufatti e compatibili con la natura igienico-sanitaria del vincolo e la destinazione urbanistica della zona di riferimento.
3. In applicazione dell'art.28 della Legge 166/2002, all'interno della zona di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento dell'edificio esistente nella percentuale massima del 10% (dieci per cento) ed i cambi di destinazione d'uso che siano compatibili con la natura del vincolo e la zona urbanistica di riferimento, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal DPR n.380/2001.

4. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola di appartenenza o limitrofa, purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
5. Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere o essere ridotto, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona territoriale omogenea (ZTO) in cui l'area suddetta ricade.
6. Nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. n.338, comma 5, del RD n.1265/1934 "*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*" e smi., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale (AUSSL), previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Art. 78 – Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Sulle Tavole del PI sono indicati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico presenti sul territorio comunale e le relative fasce di rispetto.
2. Per la definizione dei limiti e le fasce di rispetto degli impianti di telecomunicazione elettronica che generano campi magnetici si applicano le definizioni di cui alla legge 22.02.2001, n. 36 recante la "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*"; il DPCM; del 8 luglio 2003 "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese da 100 kHz a 300 GHz*" e di cui al D.Lgs. 01.08.2003, n.259 recante il "*Codice delle comunicazioni elettroniche*".
3. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto sulle Tavole del PI ha valore di massima, di "*area di attenzione*", dovendosi, verificare sul campo l'effettiva esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dall'impianto.
4. Le fasce di rispetto degli impianti di telecomunicazione elettronica riguardano sia la realizzazione di infrastrutture per gli impianti che possano comportare l'esposizione dei lavoratori, delle lavoratrici e della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz. In particolare gli impianti radioelettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radiodiffusione con potenza superiore a 20 Watt, che gli impianti della telefonia mobile e per le trasmissioni in standard DVB-H (Digital Video Broadcasting - Handheld, ovvero lo standard di modalità di radiodiffusione terrestre studiata per trasmettere programmi TV, radio e contenuti multimediali ai dispositivi handheld, come i più comuni smartphone, i palmari e i telefoni cellulari evoluti).
5. Si richiamano i contenuti relativi alle "*Fasce di rispetto degli elettrodotti*" di cui al precedente art.73 alle presenti NTO, equiparando la fasce di rispetto per impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico in oggetto a quelle generate dagli elettrodotti.
6. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a

permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

7. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione ad uso pubblico devono essere localizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto, favorendo la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio e privilegiando la localizzazione delle nuove installazioni all'interno delle aree produttive o comunque in zone già interessate dalla presenza di impianti tecnologici (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.). L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da un'adeguata motivazione. I siti sensibili (scuole, asili, ospedali, parchi e aree per il gioco e lo sport ecc.) dovranno essere esclusi dal novero degli ambiti dove è ammessa l'installazione di impianti al fine di minimizzare i rischi di esposizione, di evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici, di tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.

Art. 79 – Fasce di rispetto su allevamenti zootecnici intensivi

1. Il PATI ha individuato gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGRV n.3178/2004 "*Atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LR n° 11/2004 lettera d – Edificabilità zone agricole*" e smi. quali in particolare le modifiche introdotte con DDR n.168 del 31 maggio 2007, con DGRV n.3650 del 25 novembre 2008, e con DGRV n.329/2010.
2. In coerenza con la legislazione citata, nell'edificazione in prossimità degli allevamenti zootecnico intensivi, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate secondo la seguente classificazione:
 - A distanze da zone non agricole (è la distanza minima reciproca posta tra un allevamento e le ZTO non agricole, ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali);
 - B distanze da case sparse (è la distanza minima reciproca posta tra un allevamento e una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui quest'ultima ricade);
 - C distanze da centri abitati (è la distanza minima reciproca posta tra un allevamento e i centri abitati così come individuati dal Codice della strada).
3. Nelle aree interessate dalla fascia di rispetto di allevamenti zootecnici intensivi, nel rispetto delle rispettive norme di zona, sono ammessi senza aumento di unità abitative gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti della lett. d) di cui al comma 1, art. 3 del DPR n.380/2001 e smi, compresa la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento eventualmente ammesso: l'edificazione di nuove unità abitative deve invece rispettare le distanze minime reciproche fissate dall'allevamento zootecnico intensivo secondo la casistica sopra indicata.
4. Nelle aree interessate, parzialmente o totalmente, dalla fascia di rispetto di cui al presente articolo, in riferimento al Punto 5), Contenuti operativi, paragrafo 9) dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGRV n.856/2012 e smi, sono altresì ammesse nuove unità abitative o trasformazioni urbanistiche purché tra dette aree e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente; laddove, fatte salve eventuali modifiche all'Atto di indirizzo regionale citato, per insediamenti esistenti si intendono:
 - i Centri storici e le Corti Rurali di antica origine di cui all'art. 25 delle presenti Norme;

- le zone Residenziali (ZTO B e C) di cui all'art. 20 delle presenti Norme, con esclusione delle zone C2 residenziali di espansione.
5. Gli interventi di realizzazione di nuove unità abitative o trasformazioni urbanistiche di cui al comma precedente saranno possibili previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente e/o il beneficiario dichiara di voler usufruire della deroga di cui al Punto 5), Contenuti operativi, paragrafo 9) dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGRV n.856/2012 e smi, nel merito della distanza da insediamenti zootecnici intensivi, sollevando l'Amministrazione Comunale e tutti i terzi interessati da ogni recriminazione e pretesa nel merito della minore distanza derogata.
 6. La fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi e le distanze minime reciproche, riportate dal Quadro Conoscitivo del PATI nelle Tavole del PI, nelle presenti NTO e nel Registro Urbanistico degli Allevamenti (RUA), sono da considerarsi come vincolo dinamico, non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare e deve essere certificata con parere dell'autorità sanitaria competente sulla base dei parametri di Legge sussistenti al momento dell'intervento, potendo tale fascia ridursi qualora i medesimi allevamenti adottino soluzioni migliorative nell'ambiente di allevamento e nella gestione delle deiezioni tese a ridurre, ai sensi delle norme vigenti, l'impatto ambientale e urbanistico. Tale procedura di variazione può essere messa in atto in sede di accertamento delle condizioni per la realizzazione di nuove unità abitative in fascia di rispetto allevamenti zootecnici intensivi, o nel caso di ampliamento di fabbricati zootecnici intensivi che superano il carico zootecnico ammesso, su richiesta e a cura degli interessati.
 7. Le modifiche di cui al precedente comma non costituiscono variante al PI; il conseguente aggiornamento e adeguamento degli elaborati del PI dovrà avvenire in sede di predisposizione della successiva Variante al PI.
 8. Le specifiche di cui al presente articolo andranno applicate anche alle fasce di rispetto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi non classificati dal PATI o posti in Comuni contermini, comunque estendenti ai sensi della normativa vigente la propria influenza sul territorio comunale stesso.
 9. Per quanto attiene agli interventi relativi agli allevamenti, esistenti o di nuova realizzazione, si rimanda al Titolo 2 – Norme per le zone territoriali omogenee, Capo VI Ambiti di territorio agricolo, Articolo 39 punto 19 delle presenti Norme.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI E NORME TRANSITORIE FINALI

TITOLO 1 - - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 80 – Misure di salvaguardia

1. Nell'ambito territoriale del Comune di Villa Bartolomea, dalla data di adozione del presente Piano degli Interventi e fino alla sua approvazione definitiva, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.18 della LRV n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 81 – Validità dei procedimenti edilizi approvati in data anteriore alle presenti NTO

1. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) non confermati e riportati nelle tavole di Piano e dei Permessi di Costruire in contrasto con le NTO stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso di Costruire stesso.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed il Permesso di Costruire decadono per la parte non realizzata.

Art. 82 – Aree degradate e sistemazione di volumi particolari

1. Il PI, ai sensi dell'art. 27 della L.457/78, individua le zone per le quali, per particolari condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Tali zone sono sottoposte a Piano di recupero.
2. Qualora fabbricati rurali o strutture rustiche rivestano caratteristiche di particolare valore ambientale, o siano dotati di intrinseco valore storico od artistico, quand'anche non classificati, o costituiscano elemento di civiltà del passato, oltre ad essere consentite opere di consolidamento e restauro, senza alterazioni di volumi, è consentita anche la ristrutturazione, sempre nel rispetto della volumetria esistente nonché dell'ambiente, della tipologia e dei materiali in uso nella zona e comunque nel rispetto delle presenti NTO.
3. L'Amministrazione Comunale può procedere alla delimitazione di una zona di degrado urbano secondo le modalità previste dalla L.457/78 art.27 commi 1 e 2.

Art. 83 – Edifici esistenti in contrasto con il Piano degli Interventi

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PI, ove non sia previsto l'intervento mediante PUA o l'esproprio, non sono soggetti a alcuna procedura coattiva. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

3. Nel caso di cessazione dell'attività in essere risultante in contrasto con la destinazione di Piano, non è ammessa la riattivazione di analoga attività ma trovano integrale applicazione le norme di zona.

TITOLO 2 - - NORME TRANSITORIE

Art. 84– Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Operative (NTO) di attuazione

1. Le presenti norme tecniche operative (NTO) di attuative entrano in vigore dopo l'approvazione definitiva del Piano degli Interventi secondo quanto stabilito dalla LRV n.11/2004 di cui all'art.18 *"Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"*.

Art. 85– Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi sono abrogate le norme comunali contrarie o incompatibili con le presenti disposizioni.
2. Il presente Piano degli Interventi sostituirà il PRG_PI vigente approvato e successivamente modificato con relative varianti di legge, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore dello stesso PI.

Art. 86 – Norme conseguenti e varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme tecniche operative (NTO) di attuazione e nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.
2. Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art.3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.