

COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE
Provincia di Verona

P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

elaborato

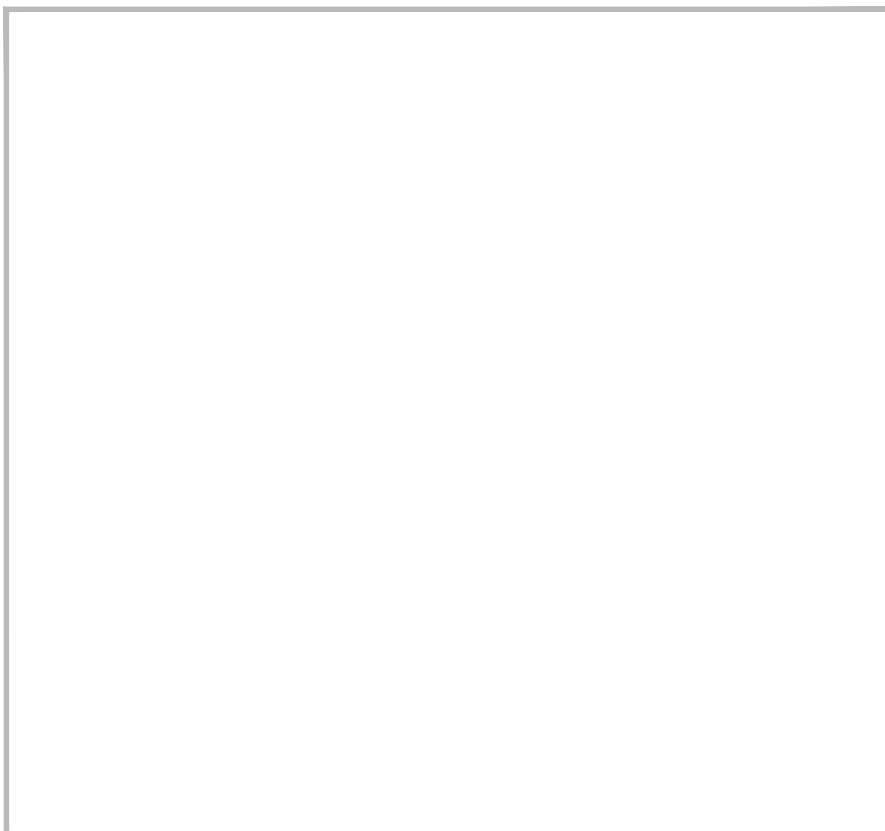
**NORME TECNICHE
OPERATIVE**

n. progr.

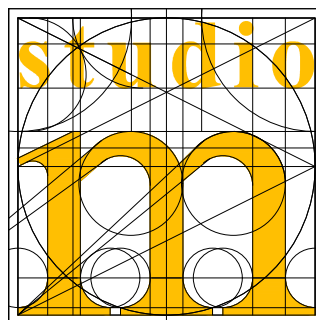
2

PIANO DEGLI INTERVENTI n.3

RICLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI ED ADEGUAMENTI DI LEGGE



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE E AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI

arch. Daniel Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

arch. iunior Valentina Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369

mail: a.mantovani@awn.it

PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Rag. Italo Bonomi

Responsabile Area Tecnica

.

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

marzo 2020

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Il PRC (Piano Regolatore Comunale) del Comune di San Mauro di Saline si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI, comprendente i Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese approvato in Conferenza di Servizi del 21/03/2013 e ratificato con D.G.R.V. n.433 del 10/04/2013, e Piano degli Interventi (PI).

Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'articolo 12 della L.R.11/2004, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del PTRC. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 – FINALITÀ ED EFFICACIA DEL P.I.

Il P.I. è diretto a :

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

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

Il PI è il piano operativo che attua quanto previsto dal PATI provvedendo a quanto definito all'articolo n.17 della L.R. 11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del PATI ed il PI dovrà essere oggetto di specifica variante. Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a 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. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004. 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 nelle forme e modalità previste dal comma 7 bis dell'articolo 18 della L.R.11/2004 e s.m.i.

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

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'art.6 della L.R. 11/2004.

Art. 3 – ELABORATI DEL PI

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica;
- Norme Tecniche Operative;
- Parametri Edilizi e Metodi di Misurazione;
- Dimensionamento Generale e delle zone Servizi (Allegato alla Relazione);
- Repertorio Normativo (Allegato alle N.T.O.);
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborati grafici:
 - Tavola n.1a - territorio comunale parte nord scala 1:5000;
 - Tavola n.1b - territorio comunale parte sud scala 1:5000;
 - Tavola n.2 - zone significative Capoluogo e Frazioni– scala 1:2.000;
 - Schede Attività fuori zona;
 - Registro dei Crediti Edilizi;
 - DVD - Banca Dati Alfanumerica;

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

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

Il PI conferma e fa proprio il Piano Particolareggiato della Zona A Centro Storico e A1 Corti e Manufatti di Antica Origine così come strutturati dallo strumento urbanistico precedente (PRG), apportando solamente i necessari aggiornamenti di legge.

Art. 4 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il PI:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata e della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del PATI.

Il PI recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) operata dal PATI.

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

Art. 5 – VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale. Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio. Annualmente o, comunque, quando richiesto dall'Amministrazione, il Responsabile del Procedimento incaricato, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:

- illustra l'attuazione del PATI, del PI e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel PATI, in relazione alle previsioni del PI e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi;
- verifica l'utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PATI, in conformità alle previsioni del PI;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e alla occupazione di nuovi suoli.

Art. 6 – PIANO DI MONITORAGGIO

In riferimento all'art. 39 del PATI ed in coerenza con quanto previsto all'art. 6 delle presenti Norme, in fase di attuazione del PI, attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio, dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti e, quindi, adottare le opportune misure correttive. Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- consumi di energia elettrica e metano;
- indica di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- conteggio della SAU disponibile/residua;
- aggiornamento dell'uso del Suolo;
- effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione;
- effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano;

L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno ogni 5 anni, dalla approvazione del primo PI, un rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano. Il PI tuttavia potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE	INDICATORE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PROPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM10, Nox, CO2	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Secondo incidenza fattore	ARPAV
			Preferibilmente annuale	ARPAV
CLIMA	Precipitazioni	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali			
	Indice di Thom			
ACQUA	Stato ambientale dei corsi d'acqua Qualità delle acque sotterranee	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, Consorzio di Bacino
		Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	Gestore Rete
	Perdita della rete acquedottistica	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Allacciamento alla fognatura	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	Gestore Rete
	Potenzialità depurative			
	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata)	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune

SUOLO	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
BIO DIVERSITA'	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituiti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Superficie destinata a corridoio ecologico			
INQUINAMENTO LUMINOSO	Luminanza totale	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)
RUMORE	Distanza da sorgenti di rumore	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
QUADRO SOCIO-ECONOMICO	Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzioni abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal P.A.T.I.	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Popolazione – Indice di occupazione delle abitazioni	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del P.A.T.		
	Produzione – Tasso di occupazione complessivo e diviso per macro settori	Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard Estensione percorsi ciclopedonali	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	P.I.	Comune
	Standard di Disponibilità di verde pubblico			
	Turismo – Ricettività turistica	Analisi territoriale e verifica dotazione strutture turistiche	Biennale	Comune (dati APT)

	Turismo Arrivi/partenze	–			
MATERIALI ED ENERGIA	Energia Distribuzione territoriale rete gas	–	Verifica adeguamento rete distribuzione in relazione alla dimensione territoriale dei centri abitati	Biennale	ENTE GESTORE
	Produzione rifiuti totali		Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata				

Art. 7 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano di Intervento è attuato mediante:

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

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

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

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

Art. 8 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

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

- del Piano Particolareggiato (PP) e dei piani di lottizzazione;
- del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- del Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- del Piano di Recupero;
- del Piano Ambientale;
- del Programma Integrato.

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

Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'articolo n.14 delle presenti Norme Tecniche Operative.

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

- a) estratto delle tavole del PATI e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- n) capitolato e preventivo sommario di spesa.

Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più PUA. La formazione, l'adozione e l'approvazione del singolo PUA è regolata ai sensi delle attuali leggi in materia.

La eventuale determinazione degli ambiti comprende:

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

Art. 9 – PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Sono ammessi strumenti di coordinamento urbanistico come il Masterplan o analoghi che:

- 1) garantiscono l'unità formale e funzionale ed il coordinamento degli interventi;
- 2) non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
- 3) possono essere attuati per stralci funzionali;
- 4) possono coinvolgere più zone omogenee.

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

Il progetto di coordinamento urbanistico che può intervenire su aree ancora agricole senza variarne la classificazione, può individuare gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei PUA.

Art. 10 – PEREQUAZIONE E CREDITO EDILIZIO

Il PI conferma a seconda della organizzazione e delle destinazioni urbanistiche del territorio le modalità attuative quali:

Perequazione Urbanistica

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

Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 L.R. n.11/2004, che possono tradursi nella

redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il PUA perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenzione pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PATI, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PATI, nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n.11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR n.11/2004, che l'amministrazione Comunale ha adottato con DCC. n.15 del 27/05/2011.

Credito Edilizio

Il Credito Edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

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

Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il Credito Edilizio, oltre a quelli già individuati dal PATI.

Il PI disciplina gli interventi di cui ai punti iniziali ed individua gli ambiti in cui il Credito Edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere. Il Credito Edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente. Il Credito Edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'esigibilità del Credito Edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il Credito Edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo. I criteri per la determinazione del valore da attribuire al Credito Edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il Credito Edilizio è:

- liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della L.R. n.11/2004;
- è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento);
- è annotato nel Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.

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

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

Art.11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite all'art. 16 comma 7 e successivi del DPR 380/2001 e per quanto riportato all'art. 31 dalla L.R. 11/2004 sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui all'art.86, comma 3 del Dlgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio;

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

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

Tutti gli interventi ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nella tabella seguente.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante teorico
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante teorico
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante teorico
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/ab. teorico di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1e 2. minimo 5mq/ab. teorico di aree a parcheggio.
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10mq /100mq superficie delle singole zone
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100mq /100mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto all'art. 21 della L.R. 50/2012 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15mq /100mc
Nel caso di insediamenti all'aperto	100mq /100mq
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art. 32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Almeno un posto auto per ogni camera
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture almeno un posto auto per ogni camera esistenti che comportino aumento del numero di posti letto.	

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2) può essere ridefinita dall'Amministrazione comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca ed alle esigenze espresse dalla collettività.

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

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è garantita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Dotazioni di aree per standard e opere di urbanizzazione all'interno dei PUA:

a) 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'articolo 32 comma 2 ed articolo 37 della L.R. 11/2004;

b) la monetizzazione è riferita al valore delle aree e delle opere che devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;

c) 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 salvo quanto previsto al punto a) e d);

d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente ai sensi del comma 5 dell'articolo 32 della L.R. 11/2004.

e) le opere di urbanizzazione primaria "strade e marciapiedi" devono essere realizzate e cedute gratuitamente al comune e la loro superficie è in aggiunta alla dotazione dei punti 1) e 2).

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

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

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

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

Art. 12 – PERMESSI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PI

L'entrata in vigore del Piano degli Interventi e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare in contrasto con lo strumento. Comporta altresì la decadenza dei Permessi a Costruire in contrasto con lo strumento urbanistico, 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 per la parte non realizzata.

Art. 13 – POTERI IN DEROGA

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

Art. 14 – DURATA ED EFFICACIA DEL PI

Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.

Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionati, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 L.R. n. 11/2004.

In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 11/2004.

Art. 15 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Il Comune è autorizzato a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei piani sovra comunali fino all'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle prescrizioni di ordine superiore. Ogni Progetto dovrà contenere la documentazione relativa alla compatibilità con i Piani Sovra comunali.

Gli obblighi derivanti da disposizioni di legge vigenti, contenuti nelle presenti norme, si intendono estesi alle disposizioni legislative imposte dal PTRC, PTCP e PAT a cui il PI non si è adeguato o che entreranno in vigore dopo l'adozione/approvazione del presente strumento modificando ed aggiornando quelle richiamate.

TITOLO II – VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

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

Gli ambiti gli immobili vincolati individuati dal PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata od errata identificazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina dei successivi articoli.

Il venir meno degli elementi generatori dei vincoli e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modifiche od eliminazioni, fa venir meno la valenza della rispettiva normativa.

La verifica della collocazione e consistenza degli oggetti vincolati e delle relative fasce di rispetto generate, indipendentemente dalla rappresentazione sugli elaborati grafici di piano, è in capo al richiedente attraverso rilievi puntuali e documentati che deve, inoltre, ottenere per ogni intervento le autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

Art. 16 – VINCOLO SISMICO “ ZONA 2 “- OPCM. n.3519/2006 E S.M.I.

1.L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M.3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

Art. 17 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE R.D.L. n.3267 del 30.12.1923

Si tratta di aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78. Ai sensi di quanto indicato nelle specifiche di alla D.G.R. n.3811/2009, la perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificato puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi. Sono prescritte, inoltre, specifiche indagini geologiche preventive, da allegarsi alla domanda di Permesso di Costruzione, nelle aree a Vincolo Forestale Idrogeologico .

Art. 18 – VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE L.R. 52/1978 articoli 14 E 15 VINCOLO PAESAGGISTICO D. Lgs. n. 42/2004 articolo 142 lett. g)

Il PI provvede alla ricognizione dei boschi di cui all'art. 14 della L..R. n. 52/78 e s.m.i. e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'articolo 10 della L. n. 353/2000.

Nelle zone boscate di cui all'articolo 14 della L.R. n. 52/78 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologico e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari delle zone.

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R.

n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione. La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Art. 19 – VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. n.42/2004 art.136- Aree di notevole interesse

L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 articolo 136. I progetti delle opere devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12.12.2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista che dovrà tenere in particolare considerazione i riferimenti del decreto di vincolo..

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costruttivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili 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;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

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

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

Art. 20 – VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. n.42/2004, art.142 lett. c)- Corsi d'acqua

Ai sensi del Dlgs n.42/2004 articolo 142 sono tutelati i seguenti fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml.150 per entrambi i lati, considerati di pregio ambientale ed individuati con DCRV n.23 del 27.06.2001:

Progno di Mezzane, Vaio della Giara, Vaio del Croce, Vaio Fornasa, Vaio dei Giauri, Vaio Fontanella, Vaio Tacchero, Vaio Zebberi e Vaio Ciappi.

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

Art. 21 – IDROGRAFIA PUBBLICA / SERVITU' IDRAULICA – R.D. 368 e 523 /1904

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

La fascia di rispetto idraulico è da intendersi della larghezza di ml.10,0 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua pubblico.

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo le zone di appartenenza.

Gli interventi sui fabbricati esistenti legittimati dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli enti competenti o potranno essere altresì oggetto di Credito Edilizio.

Art. 22 – AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA DEL PAI

Il PI riporta le aree a pericolosità idraulica così come sono state classificate e normate dal PAI, ed individuate dal PATI e per ogni intervento si applica la specifica normativa di riferimento.

Il PAI suddivide le aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni in : 1- moderata, 2 – media, 3 – elevata, 4 – molto elevata.

La pericolosità idraulica ed il rischio idraulico delle aree esondabili sono stati definiti dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi: 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29/09/1998, 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni e vengono continuamente aggiornate.

Art. 23 – CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE R.D. 1265/1934

Il PI classifica le aree cimiteriali come zone a servizi di Interesse Comune e sono destinate ai cimiteri attuali, futuri o ad ampliamenti dei cimiteri esistenti.

Negli edifici e nelle aree classificate a servizi sono ammessi:

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

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero.

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

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. Approvato con Regio Decreto 1265/1934 modificato con L. n. 983/1957 e della L. n. 216/1958, dai D.P.R. n.257/1961 e D.P.R. n. 803/1975, dalla L.R. n.78/1980, dal D.P.R. n. 285/1990, dalla L. n.166/2002, dalla L.R. n.4/2015 ed infine dalla L.R. n.30/2016.

Fatte salvi gli interventi edilizi ammessi secondo la classificazione urbanistica esistente, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n.1265/1934 e s.m.i., 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, 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 (L.R. n.30/2016). Per gli edifici legittimi, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L.n.166/2002 art. 28).

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia). Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

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

Art. 24 – VINCOLO MONUMENTALE – D. Lgs. n. 42/2004 art. 10

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D. Lgs. n. 42/2004.

Art. 25 – VIABILITA' PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO STRADALE – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

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

All'interno delle aree soggette a rispetto stradale sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, strutture per servizi tecnologici di servizio pubblico;
- aree della sosta temporanea e per pic-nic.
- La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale. La mancanza di tratti di viabilità o l'assenza di fasce di rispetto stradale per strade esistenti o la loro errata rappresentazione non esime dall'applicazione delle presenti norme. Potranno essere inseriti nuovi tratti stradali esistenti con le relative fasce di rispetto senza che questo faccia variante al PI. L'adeguamento dello strumento urbanistico alle modifiche conseguenti alla classificazione della struttura stradale comunale non è soggetta a variante al PI.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurban e Principali	Tipo C Extraurban e Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed con escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			-
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3				1
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurban e Principali	Tipo C Extraurban e Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano degli Interventi (PI) sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;

b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;

c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;

d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore ad 1 m.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m. 1 in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;

e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.

f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);

g) nell'aprire canali, fossi o per qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

Sono ammessi fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;

- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino l'avanzamento sul fronte stradale:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in loco, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;

b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;

c) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò rientri nelle possibilità previste dalla L.R. n. 11/2004 ;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita;

Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e 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, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

TITOLO III SISTEMA GEOLOGICO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 26 – INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

Le invarianti “geologiche” individuate rappresentano ambiti territoriali o elementi di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

Tali elementi areali o puntuali segnalati sulla tavola n.2 del PATI, sono rappresentati da:

- Doline e Grotte Verticali;
- Sorgenti
- Geositi.

In generale fino alla redazione del PI per il territorio aperto con i contenuti di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli contenuti nel PATI, il PI recepisce le invarianti di natura geologica e per la loro tutela e valorizzazione rimanda all'art. 11 delle Norme Tecniche Generali del PATI.

Art. 27 – INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi “che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'entità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti”. Fino alla redazione del PI tematico per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli nel PATI, il PI recepisce le invarianti di natura paesaggistica del PATI e rimanda all'art.12 delle NTG.

Alberi Monumentali e Alberi di Pregio

Alberi Monumentali e Alberi di Pregio protetti dalla Regione Veneto, tutelati ai sensi della L.R. 20/2010 “Tutela e Valorizzazione degli Alberi Monumentali”. Nelle aree di sedime degli alberi monumentali e degli alberi di pregio sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale previa autorizzazione delle autorità competenti.

Il PI riporta l'albero monumentale “Spin del Poiero” di cui all'allegato A della DGR 849 del 15.05.2012 e gli alberi di pregio il castagno denominato “Somellini “ e la “Perara” o “Peratara” di cui all'allegato B2 della medesima. Ogni intervento sugli alberi o nell'intorno deve essere rivolto alla loro tutela e valorizzazione.

Art. 28 – INVARIANTI DI NATURA STORICO MONUMENTALE

Le invarianti di natura storico monumentale sono rappresentate da elementi lineari o puntuali di particolare interesse storico e di grande interesse culturale.

Elementi dell'architettura con valore storico testimoniale

Elementi puntuali del patrimonio architettonico presenti sul territorio con alto valore storico testimoniale, come malghe, ghiacciaie, antiche fontane, croci di pietra, capitelli, tempietti votivi ecc.. Ogni intervento deve essere rivolto alla tutela e valorizzazione del manufatto, tenendo conto della natura dei materiali e della tipologia e condotto con le tecniche del restauro prevedendo il recupero con destinazioni coerenti con le caratteristiche formali ed architettoniche originali. Possono essere segnalati nuovi elementi ed integrata la rappresentazione sugli elaborati grafici.

Art. 29- INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO PRODUTTIVA

Si considerano invarianti di natura agricolo produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi.

Aree con prevalenza di castagneti

Trattasi di zona agricola comprendente ambiti di prevalente produzione delle castagne che costituiscono invariante da tutelare e valorizzare quale elemento significativo che compone e connota la produzione agricola con presenza di colture di pregio che oltre alla funzione agricolo produttiva hanno funzione di conservazione del paesaggio tradizionale.

Al fine di incrementare le aree dove è coltivato il castagno e incentivare il mantenimento del paesaggio naturale tutti i nuovi interventi e le opere consentite devono comunque essere tali da:

- rispettare i caratteri ambientali definiti dalle morfologie dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dai corsi d'acqua, ecc. e garantire il mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole;
- salvaguardare per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali delle aree agricole integre e deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- incentivare le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico ricreativa del territorio aperto, ecc.);

E' possibile operare con programmi complessi, o applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

Art. 30 – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO – AREE DI FRANA

Trattasi di aree interessate da possibile fenomeno franoso.

In queste aree soggette a fenomeni franosi o soggette a caduta massi, incluse o meno tra Aree a rischio frana in riferimento al PAI, le relazioni geologiche e geotecniche andranno accompagnate da uno studio geomorfologico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità dei versanti in relazione al tipo di intervento proposto.

Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolo da frana o da colata detritica rilevabili in questi ambiti tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti devono comunque essere tali da:

- mantenere le condizioni esistenti di equilibrio idrogeologico dei versanti;
- migliorare o non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- non aumentare significativamente il pericolo da frana o da colata detritica in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- non incrementare l'esposizione al pericolo;
- non pregiudicare l'attuazione o l'eliminazione delle cause di pericolo.

Art. 31 – IDONEITA' DEI TERRENI E COMPATIBILITA' IDRAULICA

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art 18 del PATI, in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del PATI.

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del PATI in riferimento al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio prot. n. 565608 del 28.10.2010 e delle seguenti indicazioni:

- per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Genio Civile di Verona gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il volume specifico calcolato per la mitigazione dei carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni è pari a 369,7 mc/ettaro ;

- relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;

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

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

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

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

Art. 32 – SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Aree delimitate nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati segnalati dalla competente soprintendenza. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.

Art. 33 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Il comune promuove e sostiene con soggetti pubblici e privati interessati, nei seguenti ambiti, progetti ed azioni volte alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio.

- Ambito RAP 1 – Complesso collinare Eremo di San Moro
- Ambito RAP 2 – Centro abitato di San Mauro
- Ambito RAP 3 e Ambito RAP3.1 – Attività turistico ricettive

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione Ambientale e Paesaggistica gli eventuali interventi edificatori e di trasformazione del territorio devono rispettare, oltre alla disciplina generale di

ZTO definita dal PI, le seguenti disposizioni specifiche. Gli interventi o le proposte finalizzate alla riqualificazione e valorizzazione devono essere contenuti in apposito strumento che può accedere alle forme della Perequazione Urbanistica e del Credito Edilizio.

Ambito RAP 1 – Complesso collinare Eremo di San Moro

Localizzazione

Parte collinare ovest del Monte San Moro già prevista in zona “E1 speciale” dal PRG, perimetrata con apposita grafia, caratterizzata da un ambiente inedito di grande pregio paesaggistico, con la presenza di folta pineta e zone a prato, dominato dall'antico complesso dall'Eremo di San Moro.

Edificabilità

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quanto indicato nel successivo capoverso “Interventi specifici” volti alla tutela e valorizzazione del territorio.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

individuazione di sentieri, percorsi attrezzati necessari al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità dell'ambito, privilegiando la sistemazione di percorsi montani storici anche ciclabili. Possibilità di realizzare nell'area idonea attrezzatura anche con piccoli volumi in punti panoramici o rilevati per la percezione del paesaggio e fruibilità turistica e del tempo libero. Integrazione delle funzioni agricole con attività connesse al godimento del territorio aperto;

Ambito RAP 2 – Centro abitato di San Mauro

Localizzazione

Territorio contenuto nel raggio di m.400 dal municipio, comprendente il nucleo storico di S. Mauro e le nuove urbanizzazioni con la presenza della piazza centrale, dei servizi scolastici, della Chiesa parrocchiale, delle strutture pubbliche e gli impianti per le manifestazioni e lo sport.

Edificabilità

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione presente sul PI con l'eccezione di nuove strutture agricole produttive destinate ad allevamento, di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

Organizzazione di percorsi attrezzati connessi con gli insediamenti esterni e dove possibile il potenziamento di quelli esistenti con realizzazione di idonea attrezzatura, anche con volumi puntuali, per i servizi connessi alle funzioni turistiche e sfruttamento del tempo libero; Integrazione delle funzioni agricole con attività connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico;

Ambito RAP 3 e RAP 3.1 – Attività Turistico Ricettive

Localizzazione

Parte del territorio est del comune a confine con Cazzano di Tramigna contenuta nell'ambito di un raggio di m.400 (RAP 3) e m.375 (RAP3.1) dalle strutture turistiche ricettive presenti in ambedue i comuni, caratterizzato da ampie aree aperte e da aggregati residenziali che necessitano per incentivare il turismo di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale.

Edificabilità

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione presente sul PI con l'eccezione di nuove strutture agricole produttive destinate ad allevamento, di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti nell'ambito.

Interventi specifici e destinazioni ammesse

Individuazione, tutela e recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico paesaggistico e, in particolare, quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei vai, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni

agricole tradizionali). Organizzazione di percorsi attrezzati connessi con gli insediamenti turistici e dove possibile l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio. Integrazione delle funzioni agricole con attività connesse alla fruizione turistica del territorio aperto, impostate e condotte secondo modalità rispettose del contesto ambientale e paesaggistico. E' sempre ammesso l'ampliamento e il consolidamento delle attività turistico ricettive esistenti.

Art. 34 – Z.T.O. E – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Fino all'approvazione del PI di adeguamento alle direttive di cui all'art.32 delle N.T.G. del PATI per il territorio agricolo valgono gli articoli 43, 44 e 45 e 50 della L.R. n. 11/2004 ed il PI conferma le sottozone territoriali omogenee di tipo "E" a prevalente destinazione agricola e forestale così come definite dallo strumento urbanistico PRG.

La zona territoriale omogenea "E-RURALE" risulta suddivisa dal precedente strumento nelle seguenti sottozone in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.

Sottozona "E1": aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;

Sottozona "E2": aree di primaria importanza per la produzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sottozona "E3": aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In generale nella zona territoriale omogenea "E-RURALE" sono ammessi:

- interventi edilizi in funzione dell'attività agricola;
- interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento;
- piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale con caratteristiche costruttive e dimensioni analoghe al punto successivo;
- modesti manufatti realizzati in legno con superficie max di mq 8,0 e con H non oltre i ml 2,50 e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e in conformità con quanto disciplinato dall'articolo 44 comma 5ter della LR 11/2004;
- vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, che dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R.V. n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010.

ART. 35 – STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE DESTINATE AD ALLEVAMENTO E ALLEVAMENTI ZOOTECHNICO INTENSIVI

Trattasi di allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo e di quelli privi di tale connessione funzionale. Fino all'approvazione del PI tematico per la zona agricola e per il territorio aperto, la normativa di riferimento è la DGR 856/2012 integrata con le presenti disposizioni di PI. Vengono fatti salvi gli allevamenti esistenti ed eventuali Accordi in deroga.

Strutture agricole produttive destinate ad allevamento

I fabbricati delle strutture agricole produttive destinate ad allevamento sono equiparati a tutti gli effetti alle strutture per allevamenti zootecnico intensive e possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnica firmata da un agronomo, secondo le direttive ed indirizzi della LR n.11/2004. Le nuove strutture o l'ampliamento di quelle esistenti devono rispettare i seguenti parametri:

- Distanza dai confini di proprietà – non inferiore a m.10
- Distanze dagli edifici residenziali extra proprietà – non inferiore a m.50
- Distanze dagli edifici residenziali di proprietà – non inferiore a m.10
- Distanze dagli edifici non residenziali di proprietà – non inferiore a m.20
- Altezza in colmo – non superiore a m.5,0 o in allineamento

Allevamenti zootecnico-intensivi o produttivi

Sono ammessi tutti gli interventi di nuovo allevamento, ampliamento, adeguamento tecnologico, riconversione, trasferimento di insediamenti zootecnico-intensivo-produttivi con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n. 856/2012 ed nei limiti imposti dalla presente normativa.

Per quanto attiene alle dimensioni e localizzazione sul territorio dei nuovi allevamenti con connessione al fondo o privi di connessione o ampliamenti di quelli esistenti si prescrive inoltre:

- 1 – la superficie coperta massima degli insediamenti a mq.1.500,00 con una altezza non superiore ai m 5,00 in colmo, sia come nuovo che in ampliamento di allevamenti esistenti.
- 2 – la distanza minima di m.75,00 dalle strade provinciali e dalla strada comunale tra il capoluogo di San Mauro e San Rocco.
- 3 – l'inedificabilità per di nuovi allevamenti o di ampliamenti all'interno degli Ambiti di Riqualificazione Ambientale Paesaggistica 1,2 e 3.
- 4 – la distanza minima di m.20,0 tra i volumi da destinare a depositi o rustici e l'edificio destinato ad allevamento nell'ambito degli insediamenti zootecnici agricoli produttivi o degli ampliamenti.
- 5 – la distanza di m.10,0 per la casa del custode o proprietario dall'allevamento.

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà i presumibili impatti sul territorio.

Oltre a quanto richiesto dalla LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- tipologia dei fabbricati che dovranno avere forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o anche coperture in altro materiale ondulato ma con colorazione tenue;
- un elaborato con adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere dimostrata la compensazione parziale quale "compensazione" della CO₂ sulla base delle seguenti considerazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della parziale compensazione della quantità di CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento;
- un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

- una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

Per interventi di ampliamento con aumento del numero dei capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR 856/2012);
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Allevamenti zootecnici intensivi esistenti

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella Tavola n.1 del PATI – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale ai sensi della vigente normativa in materia: DGR 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010 e DGR 856/2012.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006 e smi.

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.

Fino all'approvazione del PI tematico per la zona agricola e per il territorio aperto, la normativa di riferimento è la DGR 856/2012 integrata con le successive ulteriori disposizioni:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico, fatto salvo quanto previsto dalla DGR 856/2012;
- nel caso di ampliamento di allevamenti pre-esistenti devono essere adottate in tutto il complesso zootecnico scelte progettuali e soluzioni tecniche orientate al più basso impatto ambientale possibile;
- gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino in possesso di idonea documentazione come previsto dalla DGR 856/2012 possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori a quelle fissate.

Calcolo delle distanze da allevamenti zootecnici intensivi

Al fine del calcolo delle distanze determinate secondo la DGR 856/2012 viene stabilito che:

- l'allevamento è da considerarsi come il perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti;
- la distanza minima è quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell'allevamento (come sopra definito) e quello delle residenze civili sparse e concentrate e dalle zone non agricole;
- per residenze civili sparse non aziendali si intendono gli edifici destinati a residenza ricadenti in zone urbanisticamente agricole, compresi gli edifici interessati da vincolo di tutela; sono invece esclusi i ruderi e i fabbricati residenziali non utilizzati da almeno 10 anni sulla base dei contratti di energia elettrica.

Riconversione delle strutture di allevamenti zootecnici intensivi

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze senza variare il PI.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Serre e vivai

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

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

Attività agrituristica

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della LR 9/1997, LR 28/2012 e successive integrazioni e modificazioni.

Norme finali

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 12 del PTRC, recante le "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", in tutta la presente Sottozona agricola, sia per la parte ricadente, secondo quanto riportato nella tavola n° i del PTRC stesso, entro la fascia di ricarica degli acquiferi, sia per la parte rimanente, al fine di perseguire in modo più approfondito gli obiettivi di tutela e salvaguardia che la norma si propone, la disciplina relativa all'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci e erbicidi è demandata a quanto prescritto dal Piano specifico denominato "Agricolo-Ambientale e per la difesa fitopatologica", previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 1/91; per quanto concerne lo spargimento dei liquami sul suolo agricolo si rimanda a quanto previsto dall'allegato D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con provvedimento del Cons. Reg. n. 62/89, nonché dalla circolare n. 24/90.

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta", approvato dal Cons. Reg. in data 26/3/1991.

Nelle aree collinari la presenza di terreni facilmente degradabili, come quelli costituenti la coltre di alterazione delle formazioni vulcaniche trasformate, superficialmente, in materiali in avanzato stato di argillificazione, richiede una particolare attenzione nella scelta del piano di posa di fondazione degli edifici che deve essere comunque posto ad una profondità alla quale si possano ritenere nulle le disomogeneità nella capacità portante del terreno.

Analoga precauzione, volta a prevenire la destabilizzazione dei versanti e delle scarpate di scavo, va adottata nell'esecuzione degli sbancamenti.

Art. 36 – FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

La Legge Regionale n.11/2044 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, esistente in ZTO E, possono essere i seguenti:

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

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

- l'edificio non ha mai fatto parte di una azienda agricola ed è utilizzato per funzioni non collegate all'agricoltura;

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

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale, i relativi parametri edilizi di intervento ed i limiti e le prescrizioni vengono fissati dalla specifica Scheda di Progetto.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato. Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della L.R. n.11/2004 e sue successive integrazioni. Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. n.11/2004.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area. Considerato che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico il comune a seguito della raccolta di specifiche richieste procederà di volta in volta alla formazione di puntuali PI.

Scheda n.1 Mattuzzi Sergio

Scheda n.2 Alberti Alfonso

Scheda n.3 Pasquale Marcellino

TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Art. 37 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Il territorio di San Mauro di Saline è stato suddiviso dal PATI nei seguenti degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali.

A.T.O. A Matrice Insediativa con dominante residenziale

- ATO IN 04 San Mauro Capoluogo;

A.T.O. A Matrice Ambientale con dominante agricola-paesaggistica

- ATO AP. 04 Vai;
- ATO AP. 05 Monte Alto;

Art. 38 – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Il sistema insediativo consolidato è formato dall'insieme del tessuto edificato attuale e futuro sia storico che di recente formazione, con i relativi spazi pertinenziali, dai servizi ed attrezzature con qualsiasi destinazione, residenziale, economica e produttiva nonché le funzioni pubbliche e private che lo animano. Le componenti del sistema insediativo consolidato sono:

- la struttura storica, comprendente la zona “A” - Centro Storico e zona A1 Corti e Manufatti di Antica Origine;
- la struttura residenziale, definita dalle zone omogenee “B”, “C1”, “C2” e “PUA”
- le aree di trasformazione urbanistica;
- le aree destinate a servizi di interesse generale “F”.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Art. 39 – DESTINAZIONI DEL TESSUTO RESIDENZIALE

Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni ed in generale le destinazioni previste dalla L.R. 11/2013,
- ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;

- macelli;
- stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
- quelle attività che a giudizio Funzionario Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentita dal presente articolo, deve rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC vigente.

ART. 40 – ZONA A CENTRO STORICO E A1 CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE

NORMATIVA GENERALE

Secondo il grado di protezione dell'edificio ogni intervento deve essere indirizzato :

- alla conservazione dell'unità formale originaria ;
- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno ;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico ;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettoniche-decorative, pittoriche e scultoree esistenti, di pregio.

E' ancora prescritto ;

- la conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tener conto delle sopraelevazioni ;
- le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente indicate, non possono superare quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2 e GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno. Non devono superare comunque l'altezza relativa a 3 piani fuori terra senza tener conto delle sopraelevazioni realizzate in epoche recenti rispetto all'impianto originario;
- per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3 sono richiesti rilievi particolareggiati e la produzione di una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni, corredata da una particolareggiata documentazione fotografica anche delle aree esterne di pertinenza e della eventuale piantumazione d'alto fusto. E ancora il rilievo particolareggiato in scala 1:100 o 1:50, secondo la qualità dell'edificio, con l'indicazione dei materiali costruttivi e di ogni elemento qualificante interno ed esterno;
- i singoli progetti dovranno rispettare la normativa afferente al grado di protezione caratteristico di ogni singolo edificio;
- sono fatte salve, comunque, le disposizioni delle Leggi 1/6/39 n° 1089 e 29/6/39 n° 1497 e successive modifiche o integrazioni;
- le aree libere sono utilizzabili ai sensi della presente Normativa;
- i vari interventi di risanamento ed edificatori possono essere attuati per autorizzazioni o concessioni dirette, e comunque secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti, immobile per immobile, secondo la normativa prevista in rapporto al grado di protezione ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- per ciascun immobile, dei centri storici evidenziati nelle tavole di progetto, oltre a quanto indicato dalla specifica normativa, sono ammessi, salvo indicazione contraria, tutti gli interventi previsti dalla normativa dei Gradi di Protezione precedenti a quello di approvazione.

Per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature dovranno essere realizzati con l'uso di materiali tradizionali.

Negli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni è consentito l'uso dell'acciaio, del vetro e del calcestruzzo a vista per strutture, pannellature ed elementi costruttivi se coerentemente utilizzati come espressione di un linguaggio architettonico attuale.

I serramenti esterni dovranno essere in legno o per porte, portoni ecc.. con struttura metallica rivestita in legno. E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione.

Le essenze arboree d'alto fusto, delle aree di pertinenza, dovranno essere mantenute e protette. Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali, locali.

Per il complesso monumentale della Chiesa di S. Moro e per tutti gli edifici dei centri storici individuati specificamente nella cartografia di PI sono ammesse le deroghe di cui all'art. 12 della L. 2/2/1974 n° 64.

Funzioni ammesse:

Sono ammesse le destinazioni previste per il Tessuto Residenziale compreso le strutture turistico ricettive ai sensi della L.R. 11/2013. Ogni intervento edilizio, comunque, deve avvenire nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario e secondo il Grado di Protezione individuato dalla schedatura.

CENTRO STORICO - GP1

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

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari. I progetti, soggetti a domanda di autorizzazione o Permesso di Costruire, dovranno essere documentati da una relazione e da un sufficiente rilievo dell'organismo edilizio per una chiara lettura delle strutture e degli elementi costruttivi dell'originaria tipologia e delle eventuali successive trasformazioni o aggiunte.

Modi di intervento:

manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, conservativo secondo le definizioni dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Le aree libere di pertinenza sono inedificabili e devono essere conservate o adibite a verde e spazi pedonali e carrabili, fatte salve eventuali previsioni di PI.

In particolare sono consentite installazioni di:

servizi igienici, cucine, tramezzature in pannelli smontabili;

senza alterazioni degli ambienti di importanza storico-architettonica e figurativa.

Ed inoltre, è consentito l'inserimento di impianti tecnologici senza alterazione del profilo altimetrico originario. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare altezze residenziali fino a m. 1,80 all'imposta con una media di 2,30, purchè la destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento deve apportare un notevole miglioramento igienico e mantenere inalterata la destinazione dei vani.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente soprintendenza ai monumenti.

Modalità di intervento:

autorizzazione, concessione edilizia diretta, subordinate a nulla osta richiesti dalla legge.

Per questi immobili in particolare vengono fatte salve le norme di cui alle Leggi 1089 e 1497 del 1939 e D. Lgs. 42/2004.

CENTRO STORICO - GP2

Edifici che presentano valori storici, architettonici, ambientali di cui interessa la conservazione tipologica delle strutture, degli elementi costruttivi in genere interni ed esterni e delle trattazioni parietali aventi valori originali.

Modi di intervento:

manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro tendenti a ripristino dei valori originali, secondo la definizione dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare altezze residenziali fino a m. 2,30 nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media di m. 2,30, purchè la destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento deve apportare un notevole miglioramento igienico e mantenere inalterata la destinazione dei vani.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

In particolare:

i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statistiche, senza modificazione delle linee di imposta, adottando strutture analoghe e medesimi materiali.

E' consentita l'aggregazione di immobili adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e strutturali degli edifici singoli in questione.

E' consentito l'inserimento di scale secondarie e impianti tecnologici senza alterazioni del profilo altimetrico originario. Sono vietate le tinteggiature esterne lavabili, plastiche e simili.

I porticati, le aperture dei fienili, ecc. e in genere i vuoti fra pilastro e pilastro possono essere chiusi mediante finestrate, nel rispetto delle forme di contorno.

In via eccezionale è consentita l'apertura di finestre e porte sulle pareti cieche.

E' consentita l'apertura di finestre e porte sulle pareti cieche.

E' consentita la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto della struttura e tipologia caratteristica e secondo la possibilità di accesso.

Sono consentiti i soppalchi in strutture d'appoggio in legno o in ferro.

Modalità d'intervento:

autorizzazione e concessione edilizia diretta, subordinata a nulla osta se richiesti dalla legge.

CENTRO STORICO - GP3

Edifici che presentano valori storici, architettonici, ambientali di cui interessa la conservazione anche in parte delle strutture e degli elementi costruttivi interni ed esterni aventi valori originali.

Modi di intervento:

manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro, di ristrutturazione delle parti interne ed eventualmente esterne prive di valore architettonico e comunque tendenti al ripristino dei valori originari, di pregio, secondo la definizione dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono comunque da conservare gli allineamenti sui fronti strada, le linee di gronda e il profilo altimetrico del complesso originario. In particolare è prescritta la ricomposizione dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne.

I solai possono essere sostituiti con medesimi materiali degli esistenti e sono ammesse variazioni di quote compatibili con l'impianto volumetrico esistente.

Per le opere di risanamento e di ristrutturazione i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti relativi all'originaria costruzione di valore architettonico, fatto salvo l'inserimento di volumi tecnici.

E' fatto obbligo per l'esecuzione delle opere previste, di un uso dei materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico e ambientale dell'edificio.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare altezze residenziali fino a m. 2,30. Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media di m.

2,30, purchè la destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento deve apportare un notevole miglioramento igienico e mantenere inalterata la destinazione dei vani.

CENTRO STORICO - GP4

Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, ne impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto e per particolari allineamenti.

Modi di intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono consentiti ampliamenti secondo le tavole di PI. Nelle sopraelevazioni è consentita una equilibrata variazione del dimensionamento della finestratura.

Modalità di intervento:

Autorizzazione o concessione edilizia diretta.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie o staticamente o igienicamente compromesse.

Fatti salvi gli ampliamenti previsti dalle tavole di PI, i volumi costruibili non devono superare quelli esistenti. Per essi sono ammessi leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario.

Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nella ricostruzione è da tener conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti secondo le indicazioni del PI.

Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste, di legge.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare altezze residenziali fino a m. 2,30. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media di m. 2,30, purchè la destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento deve apportare un notevole miglioramento igienico e mantenere inalterata la destinazione dei vani.

CENTRO STORICO - GP5/1

Costruzioni di nessun valore.

Modi di intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono consentiti ampliamenti secondo le tavole di PI. Sono consentiti inoltre: la demolizione, la ricostruzione.

Modalità di intervento:

Autorizzazione o concessione edilizia.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare altezze residenziali fino a m. 2,30. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m.1,80 all'imposta con una media di m. 2,30, purchè la destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. L'intervento deve apportare un notevole miglioramento igienico e mantenere inalterata la destinazione dei vani.

Fatti salvi gli ampliamenti previsti dalle tavole di PI i volumi costruibili non devono superare quelli esistenti, per essi sono ammesse leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario.

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nella ricostruzione è da tener conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti secondo le indicazioni di PI.

CENTRO STORICO - GP5/2

Modi di intervento:

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono consentiti inoltre l'abbattimento e la sostituzione, anche con accorpamento di volumi, secondo le previsioni delle tavole di P.I e/o:

- secondo un progetto con indicazioni planivolumetriche relativamente a tutti gli edifici che interessano l'immediato intorno;
- su area pertinente di proprietà;
- nel rispetto delle distanze minime di legge;
- nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti o previsti dalle tavole di PI.

Le nuove costruzioni non potranno superare i 2 piani e m. 6,50 di altezza e andranno rispettate le altezze dei vani, secondo il loro uso, previste dal RE.

Modalità di intervento:

Autorizzazione o concessione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Funzioni ammesse:

Residenza; artigianato non molesto, compatibile; attività terziarie in genere e servizi.

Art. 41 – ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Trattasi di parti di territorio totalmente occupate o parzialmente edificate in cui siano presenti le principali opere di urbanizzazione. Fanno parte della zona anche aree non edificate derivanti da previsioni urbanistiche precedenti.

Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni previste dalle presenti NTO per il tessuto residenziale.

Modalità di intervento

Intervento diretto nel rispetto delle note contenute nel Repertorio Normativo.

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

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

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del PI superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali. E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario, anche in sanatoria, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, sempre comunque nel rispetto delle distanze prescritte.

Frazionamento di lotti ove non prescritto il Piano Attuativo al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici

scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Tipologia edilizia

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea ed a schiera.

Art. 42 – ZONA “C1” - RESIDENZIALE INTEGRATIVA

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente già dotate delle principali opere di urbanizzazione in cui il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5 % della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,5 mc/mq. Fanno parte della zona anche lotti edificati o non ancora edificati derivanti da P.U.A. conclusi o da previsioni urbanistiche precedenti.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dalle presenti NTO per il tessuto residenziale.

Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti nella convenzione sottoscritta per i lotti ineditati all'interno dei P.U.A..

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

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

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del PI superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi non residenziali.

E' inoltre concesso con la presentazione di un progetto unitario anche in sanatoria, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti contermini, anche con trasposizione di volumi, sempre comunque nel rispetto delle distanze prescritte. Frazionamento di lotti ove non prescritto il Piano Attuativo al fine di scorporare anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, tale da soddisfare i parametri della zona di appartenenza. Qualora esistono fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, in linea e a schiera.

Art. 43 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONVENZIONATI

I PUA convenzionati di iniziativa pubblica e privata, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'articolo 20 della LR 11/2004. I Piani Urbanistici convenzionati continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici contenuti nell'atto

sottoscritto, fatta salva la possibilità di adeguarli, con una variante al PUA, alle indicazioni contenute nelle presenti norme secondo le modalità della normativa vigente. Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata. Gli elaborati di PI riportano puntualmente i PUA convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici. Gli interventi nelle aree già regolate da PUA si applicano le disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta. Se le relative convenzioni sono scadute si procede secondo quanto previsto dal comma 9 e seguenti dell'articolo 20 della LR 11/2004.

Art. 44 – ZONA “C2” - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

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.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dalle presenti NTO per il tessuto residenziale.

Modalità di intervento

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

Nella redazione degli strumenti attuativi 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.

Parametri di intervento

Conformemente a quanto indicato nei parametri del Repertorio Normativo.

Art. 45 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CONFERMATE

Aree interessate da attività di carattere produttivo e/o commerciali presenti nel territorio in zona impropria con caratteri compatibili con l'intorno ed individuate con apposita variante al previgente strumento urbanistico e che sono puntualmente normate da specifica schedatura. Il PI conferma la seguente attività: n. 1 Ditta Falegnameria Massalongo;

Modalità di intervento

Il progetto deve essere accompagnato da un Atto d'obbligo che contenga i tempi le modalità, la dotazione delle aree a servizi, eventualmente monetizzabili, gli oneri da corrispondere e le garanzie da prestare al Comune per l'effettivo adeguamento delle previsioni urbanistiche.

L'adeguamento ambientale delle strutture come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- sistemazione completa del lotto di proprietà con l'eliminazione di baracche o superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni;
- utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simile agli edifici storici dell'intorno;
- uso di coperture con manto in tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti;
- opportuni mascheramenti di strutture portanti prefabbricate di copertura ;
- serramenti in ferro, legno o simili e comunque con colori naturali;

- la pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali e colori consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili;
- alberature e siepi di mascheramento sui lati più impattanti e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone.

Parametri di intervento

Gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in ordine alle dimensioni ed altezze, nella Scheda Tecnica e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione a contatto, previo consenso del confinante. Si precisa, inoltre, che i parametri individuati nelle schede determinano i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze, e realizzato per stralci. L'espressione formale della nuova costruzione ed i materiali impiegati dovranno risultare in armonia con le caratteristiche edilizie della zona.

I dati dimensionati delle aree di intervento, sussistendo sempre difformità tra rilievo, catasto ed effettiva proprietà, saranno determinate dalla documentazione presentata all'atto del progetto di ampliamento che dovrà prevedere la dotazione di uno spazio a parcheggio pertinenziale secondo le indicazioni di legge per l'attività svolta e comunque non inferiore al 5% del lotto.

Sono ammessi mc 500 residenziali per abitazione del proprietario e del custode, sono altresì fatte salve le maggiori cubature residenziali esistenti. Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni risultanti dallo Studio di Valutazione di compatibilità idraulica.

Art. 46 – AMBITI SOGGETTI AD ACCORDO ai sensi dell'articolo 6 L.R. 11/2004

L'Amministrazione ai sensi della normativa del PATI e secondo le finalità previste dall'articolo n.6 della LR 11/2004, sottoscrive Accordi con soggetti privati che prevedono progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di previsioni della pianificazione territoriale. Gli Accordi, contrassegnati da apposita simbologia sugli elaborati di PI si attuano secondo i contenuti riportati nell'atto sottoscritto dai proponenti e devono essere sviluppati con le modalità ed i parametri contenuti nello stesso ed indicati nel Repertorio Normativo allegato alle presenti Norme Tecniche Operative. L'attuazione delle stesse possono essere oggetto di modeste variazioni in fase esecutiva senza costituire variante al PI a condizione che siano rispettati i principi degli Accordi. Gli interventi devono prevedere quanto eventualmente prescritto nel parere di Compatibilità Idraulica.

Sono ammessi gli interventi contenuti nelle richieste di Accordo e riportati in puntuali Schede Progetto secondo tempi, modalità e parametri contenuti negli atti sottoscritti che prevalgono sulle eventuali norme di PI in contrasto. Gli accordi sottoscritti sono:

- n.1 - Ditta Matuzzi
- n.2 - Ditta Massalongo
- n.3 - Azienda Agricola Baltieri Lucia
- n.4 - Ditta Alberti Alfredo – Nuova edificazione.
- n.5 - Ditta Alberti Alfredo – Edificio non più funzionale al fondo.

Art. 47 – AMBITI DI DEGRADO PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA

Il PI ai sensi dell'articolo 25 delle Norme del PATI identifica alcuni contesti edificati diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale i cui interventi di riqualificazione e riordino sono soggetti a Piano di Recupero di Iniziativa Privata. I perimetri saranno definiti dai richiedenti in sede di PUA includendo le aree e gli edifici da riqualificare che devono essere regolarmente autorizzati. Le volumetrie dovranno rispettare quelli esistenti e l'altezza non potrà superare i m.7,00 a valle. La riqualificazione dovrà prevedere tipologie edilizie e materiali costruttivi analoghi agli edifici storici contermini.

Art. 48 – ZONE “F” – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

Destinazione d'uso e funzioni ammesse

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e impianti tecnologici, indipendentemente dalla classificazione prevista dal PI.

Modalità di intervento

La realizzazione delle opere ammesse si attuano per intervento diretto su progetti approvati dagli organi competenti, e deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Parametri di intervento

E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia.

Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, la realizzazione delle strutture e l'utilizzazione delle medesime potranno essere affidate a privati con apposita convenzione che preveda modalità di intervento, di gestione e tempi di durata, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Fa) AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 5/8/1975 n. 412.

Fb) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate. Le aree classificate come zone F/b 99 sono destinate a cimiteri attuali o futuri o all'ampliamento dei cimiteri esistenti. Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- forni crematorie/o inceneritori con relative pertinenze;
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali;
- uffici per la custodia e cappelle per la preghiera;
- manufatti per la tumulazione;
- quant'altro previsto per legge.

Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero.

Fc) AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO, SPORT

Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Fd) AREE PER PARCHEGGI

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi a cielo aperto o all'interno di appositi edifici anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

La pavimentazione del terreno sarà per la maggior parte permeabile e si provvederà a perimetrare le zone con essenze ad alto fusto arboree locali e nelle aree di sosta tra un posto

auto e l'altro, ove possibile, saranno sempre piantumate essenze arboree locali. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Art. 49 – ZONA F SERVIZI PER STRUTTURE CURATIVE SOCIO-SANITARIE

Destinazione d'uso

~~In questa zona sono ammesse tutte le strutture assistenziali e terapeutiche afferenti in modo specifico alle cure dei disturbi alimentari, da alcool, psicosi convulsive, dipendenze alimentari e/o disturbi sessuali ipertensione od infarti, sia per persone di tenera età che per adulti, nonché le fasi di recupero.~~

~~Sono pertanto ammissibili: spazi per soggiorno, mense, posti letto, degenze, poliambulatori, reparti fisioterapici, palestre riabilitative, piscine per le terapie, sale per riunioni e convegni ecc.~~

Modalità di intervento

~~Gli spazi destinati alle funzioni ammesse devono rispettare i parametri minimi previsti per legge in materia. La realizzazione delle aree è soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo Convenzionato che deve prevedere una adeguata accessibilità idonea per il raggiungimento delle strutture, nonché le infrastrutture tecnologiche di servizio, fognature, gas, nonché aree a parcheggio almeno pari a 1mq su 10 mc. Ogni opera sarà a carico della Ditta che interviene.~~

~~La convenzione dovrà contenere inoltre i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalla Variante, con particolare riferimento al vincolo di destinazione dei volumi e delle aree ad esso asserviti, nonché delle opere da realizzare.~~

~~Le tecniche costruttive ed i materiali dovranno essere di tipo tradizionale ed in particolare le coperture dovranno essere a due falde con tegole in laterizio con il divieto di realizzare terrazze o tagli sul tetto. Per quanto riguarda gli elementi architettonici, come sporti, camini, forometrie e contorni delle stesse, materiali delle facciate, dovranno riferirsi a quelli riscontrabili nell'uso delle tradizioni locali.~~

Art. 50 – VERDE PRIVATO E PERTINENZE TUTELATE

Trattasi di parchi di pertinenza di fabbricati di particolare pregio, giardini pertinenziali di edilizia corrente, terreni interclusi dove l'edificazione è praticamente impossibile o sono presenti colture ortive, ma di cui interessa particolarmente la conservazione. Le superfici di tali aree non concorrono alla volumetria ammessa per le zone limitrofe. Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi edilizi secondo le definizioni di cui alle lettere a),b),c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

TITOLO V – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 51 – NUOVA VIABILITA' E POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE

E' sempre ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie pubbliche, o il potenziamento di quelle esistenti secondo la programmazione comunale.

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi, comunque, con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale. Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

Il criterio da adottare per la realizzazione di questi interventi, deve perseguire:

- Il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona con analoghe essenze arbustive;
- se necessario, l'installazione di barriere antirumore artificiali formate ove possibile con barriere vegetali o in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- la realizzazione di opportuni varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale.

Art. 52 – PERCORSI ATTREZZATI PEDONALI E CICLABILI DI FRUIZIONE TURISTICA

La rete di percorsi individuata nelle tavole di PI ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, completamento o ampliamento, in forma di sentiero rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio.

Il tracciato dovrà essere realizzato con materiali compatibili con l'ambiente, riutilizzando quanto eventualmente esistente e adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica e attrezzato con punti di sosta e ristoro e segnalazione di punti per ammirare il paesaggio. La rete può essere ampliata ed integrata.

I percorsi pedonali dovranno essere nettamente separati dalla sede stradale destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione di opportune barriere di protezione e di sicurezza.

Le piste ciclabili, qualora previste, dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla LR n.39 del 30.12.1991 e dalla DGR n.8018 del 27.12.1991. Ai lati dove è possibile, vanno piantumate siepi ed alberature di essenze autoctone e le eventuali recinzioni non devono avere elementi sporgenti e pericolosi .