

COMUNE DI
SANT'ELENA
PROVINCIA DI PADOVA
PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE

ELABORATO ADEGUATO D.C.C. n. 65 DEL 30.10.2019



IL SINDACO:
Emanuele BARBETTA

RESPONSABILE U.T.C.:

URBANISTA:
Mauro COSTANTINI

ADOTTATO:
D.C.C. N. 20
DEL 16.03.2019

APPROVATO:
D.C.C. n. 65
DEL 30.10.2019

ELABORATO:

4

INDICE:

ART. 1 – DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE	4
ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI	5
ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.I.....	5
ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.	6
ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO.....	6
ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	11
ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO.....	12
ARTICOLO 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.	15
ARTICOLO 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE	15
9.1 cellule edilizie	16
9.2 gradi di protezione e tipi di intervento.....	17
area della tutela	18
area del restauro.....	18
area della ristrutturazione edilizia	19
area della ristrutturazione urbanistica.....	21
9.3 prescrizioni particolari.....	21
9.4 sedimi di nuova edificazione	22
ARTICOLO 10 ZONE RESIDENZIALI.....	23
10.1 interventi ammessi	23
10.2 tipologia edilizia	23
10.3. altezze, distanze da strade, confini e fabbricati	24
articolo 11 zone c1 - parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate.....	25
11.1 interventi ammessi	25
articolo 12 - zone c2 - parti del territorio destinate a nuove edificazioni	26
articolo 13 - zone c1 speciali - parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale rurale	26
13.1 interventi ammessi	26
13.2 tipologie ammesse.	27
13.4 altezze, distanze da strade e confini, distacco fra i fabbricati.....	28
ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO	29
14.1 - interventi sull'esistente – attività produttive fuori zona.....	31
ARTICOLO 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI	34
ARTICOLO 16 - ZONE AGRICOLE.	35
16.1 sottozona agricola	35
16.2 sottozona area di prevalente interesse paesaggistico-ambientale	36
16.3 sottozona ambito di riordino della zona agricola	38
16.4 tipologie e prescrizioni particolari	38
16.5 annessi rustici.	40

	3
ARTICOLO 17 - VINCOLI - TUTELE - FRAGILITA'	41
17.1 ambiti paesaggistici significativi.....	44
17.2 aree o fasce di rispetto.....	44
17.3 isole ad elevata naturalità.....	45
ARTICOLO 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....	47
ARTICOLO 19 - ZONE A VERDE PRIVATO	49
ARTICOLO 20 - DEROGHE.....	49
ARTICOLO 21 - CARATTERI TIPOLOGICI.....	50
ARTICOLO 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI	50
ARTICOLO 23 - PEREQUAZIONE URBANISTICA	52
ARTICOLO 24 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO.....	53
ARTICOLO 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA	55
ARTICOLO 26 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	56

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE NORME OPERATIVE DEL P.I.

ART. 1 – DISCIPLINA URBANISTICA E NORME OPERATIVE

Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 in data 23.03.2014, approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale n. 69 del 11 novembre 2015, e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 181 del 18.dicembre 2015.

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le norme di attuazione del P.I., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. 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 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Si richiamano, oltre alle presenti NTO, anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana in particolare il DPR 6 giugno 2001 n. 380 11 e le successive modifiche ed integrazioni, e della Regione Veneto, in particolare la Legge Regionale Urbanistica 23 aprile 2004 n. 11 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 6 giugno 2017 n. 14, la Legge Regionale del 31 dicembre 2012 n. 50 e la Legge Regionale del 31 dicembre 2012 n. 55.

Si richiamano inoltre i contenuti e le indicazioni del PAT vigente, del Rapporto Ambientale di cui al parere della Commissione Regionale VAS n. 101 del 17 settembre 2013 e le indicazioni – prescrizioni della VCI (valutazione compatibilità idraulica) di cui al parere del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo n. 4315 del 27.06.2013.

Articolo 3 - ELABORATI DI P.I.

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato "4" della del P.I. del Comune di Sant'Elena (PD) che risulta così composto:

- tav. 1 - zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5000
- tav. 1.2 – tavola dei vincoli intero territorio comunale scala 1:5000
- tav. 2.1 - zone significative scala 1:2000 “Capoluogo”
- tav. 2.2 - zone significative scala 1:2000 “Deserto”
- tav. 2.3 - zone significative scala 1:2000 “Quattro vie”
- tav. 3.1. - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione,
- tav. 3.2. - progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi,
- ELAB. 4 NORME TECNICHE OPERATIVE
- ELAB. 5 PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE
- ELAB. 6 REGISTRO CREDITI EDILIZI
- ELAB. 7 REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE
- ELEB. 7a REPERTORIO AMBITI DI INTEREVENTO CODIFICATO E DI PROGETTO UNITARIO
- ELAB. 8 REPERTORIO SCHEDE CENTRO STORICO, EDIFICI ISOLATI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA
- ELAB. 9 RELAZIONE TECNICA – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto o intervento edilizio diretto preceduto da progetto unitario, convenzionato
- b) Intervento urbanistico obbligatorio:
 - il Piano Particolareggiato (P.P.)
 - il Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.)
 - il Piano di Recupero (P.d.R.)
 - il Piano di Lottizzazione (P.d.L)
 - il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 4, è così precisata:

A1) **intervento diretto**: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.I., è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Con il Permesso di Costruire di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, l'Amministrazione Comunale potrà, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089.

A2) **Progettazione unitaria (U)**: il P.I. definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola

concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino l'inserimento o la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. Nelle tavole di PI sono riportati con la sigla (U.n°) gli ambiti soggetti a progettazione unitaria dove essa si rende indispensabile, mentre nel repertorio normativo allegato alle presenti NTO sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento e le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PI, non è obbligatorio per:

- tutte le opere di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 o soggette a segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività ai sensi dell'artt. 22 e 23 del DPR 380/2001;
- modifiche interne, restauro e risanamento conservativo come definito all'art.3 lettera c) del DPR 380/2001;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

A3) Comparti di completamento (C.C.): il P.I. definisce gli ambiti interni alle zone di completamento già parzialmente urbanizzate dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente disegno urbano dei nuovi inserimenti. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee in cui si collocano. Gli interventi previsti dal P.I. in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo come Comparti di

Completamento (C.C.n°.), dove sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano; le quantità di superfici a standard primario sono verificate in base alle indicazioni di dimensionamento per gli strumenti urbanistici attuativi. Rimangono a carico delle ditte intervenenti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed contributo relativo al costo di costruzione, come previsto dalla normativa vigente. Gli elaborati per la progettazione di Comparto di Completamento sono quelli richiamati al punto precedente per la progettazione unitaria. Il rilascio del permesso di costruire dovrà essere preceduto da apposito convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, relativo alle opere di urbanizzazione previste, i termini ed i modi per la loro realizzazione, e dovrà essere prevista specifica fidejussione a garanzia del Comune.

B) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui All'articolo 19 punto 2 della L.R. 11/2004.

Il ricorso allo strumento attuativo si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal P.I.; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal PI. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanziarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano degli Interventi contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunto come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

B1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui al punto 1 lettera a) dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e di cui , di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni.

B2) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;.

B3) **del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi** di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni. Il P.I. non stabilisce zone nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità .

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

B4) **Piano di Recupero:** redatto in conformità a quanto previsto dall'art.19 punto 1 lett. d della LR 11/2004 e di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni; Il PdR è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni

Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione. In questi ambiti il PdR si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 5 di cui al successivo articolo 9.2

L'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.I.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standards stessi in aree adeguate.

B5) **Piano di lottizzazione** di cui al punto 1 lettera a) dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.I.) e le varie indicazioni contenute nel P.I., indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dei punti 12 e 13 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione esecutiva, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

B6) **Piani di lottizzazione d'ufficio**: secondo quanto previsto all'art. 21 della L.R. 11/2004, in caso di inadempienza dei privati, è ammessa la lottizzazione d'ufficio.

Tale strumento attuativo deve contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono perciò essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo Comunale. Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Il Sindaco propone il Progetto del Piano e le relative opposizioni all'esame del Consiglio Comunale, che approva il Piano decidendo anche sulle opposizioni pervenute.

Le successive procedure di approvazione sono quelle illustrate all'art. 20 della L.R. 11/2004.

B7) **programma integrato** di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo

strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

C) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di P.I., l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida, dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente PUA, e dovrà verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi e delle attrezzature relative al proprio ambito di intervento che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non potrà prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche contenute negli elaborati del P.I.. Il Piano Guida sarà recepito dall'Amministrazione Comunale unitamente allo strumento urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.I., suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONE A CENTRO STORICO
- ZONE C 1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- ZONE C 1 SPECIALI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN CONTESTO RURALE
- ZONE C 2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- ZONE C 2 PER - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PEREQUATE
- ZONE D1 ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI E TRAZIARIE DI COMPLETAMENTO
- ZONE D2 ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI E TRAZIARIE DI

ESPANSIONE

- ZONE E AGRICOLA
- SOTTOZONE E AMBITO DI RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA
- SOTTOZONE E AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
- ZONE F PER SERVIZI
- ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Per ogni zona o sotto zona le presenti norme e gli allegati di P.I. prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per ogni singolo edificio o complesso di edifici.

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

a) **Zone residenziali** (Z.T.O. A, C1, C2, C1 speciali)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 50/2012;
- attività commerciali di media struttura come definite dalla L.R. 50/2012 nelle z.t.o. A – C1 – C2 interne al perimetro de centro abitato, con applicazione degli standards minimi previsti dalla normativa specifica di settore e dal *Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013* e relative circolari esplicative, monetizzabili solo in z.t.o. “ A “, eventualmente anche nei termini previsti dall’art 18/ter della L.R. 11/2004
- studi professionali, e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti fino ad un massimo di

250 mq di superficie utile unitaria, salvo diverse prescrizioni specifiche del P.I.;

- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune e su parere della Commissione Edilizia Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- sale VLT (Video Lottery Terminal Art. 9 Comma 1 Del Decreto Del 22 Gennaio 2010 - Min. Economia E Finanze) *Ai sensi dell'art. 54, comma 10, lettera a), della LR 30 dicembre 2016 n. 30*

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone Produttive D: artigianali ed industriali, commerciali e terziarie, con le limitazioni di cui al successivo articolo 14 e nei termini previsti dall'art 18/ter della L.R. 11/2004 per medie strutture di vendita;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- le stazioni di rifornimento e servizio;
- gli impianti tecnici, tecnologici e per telecomunicazioni;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.
- Si richiama quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 12 della L.R. 14/2017, dal comma 2 bis dell'art. 16 della L.R. 11/2004 come modificati dall'art. 57 della PR n. 44/2017 e dallo stesso comma 3 dell'art 57 delle LR 45/2017 riguardo la necessità della Pianificazione coordinata intercomunale per l'insediamento delle grandi strutture di vendita e con superficie di vendita superiore a 4.000 mq

c) Zone agricole E – secondo quanto previsto all'art. 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);

- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche
- la residenza.

d) Zone di rispetto

- in funzione degli edifici esistenti: la residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;
- Servizi pubblici e alla viabilità, impianti tecnologici,
- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di P.I., sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" n. 75. I distributori di carburanti e le attività complementari dovranno in ogni caso rispettare la normativa e le direttive nazionali e regionali in materia.
- per le installazioni delle stazioni radiobase per telefonia mobile è fatto divieto di insediamento nelle zone territoriali omogenee "A" , nelle aree a verde privato poste a tutela dei beni storici ed ambientali (edifici isolati con grado di protezione), nelle zone di protezione ambientale e di ambito paesaggistico significativo, come individuate nel P.I., in conseguenza dei valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici intrinseci che esse esprimono e che il P.I. riconosce; sono definite come aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti le zone appositamente individuate con specifica indicazione "zone F – impianti ed attrezzature di interesse comune – n. 71 (*comma introdotto con Variante parziale 2002 ai sensi art 50, quarto comma, L.R. 61/85*).

Articolo 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.

Il territorio comunale presenta una zona centrale, perimetrata alla tav. 3.1, che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo è definita come ZTO "A" e possiede le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, delle funzioni urbane ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

Il P.I. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne riportate alla tavola 3.1 e nelle schede degli interventi codificati per il centro storico del repertorio normativo.

Articolo 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE

Nel Centro Storico e per gli altri ambiti oggetto di particolare tutela individuati nelle tavole di P.I. sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

- area della tutela
- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

Appartengono all'area della tutela tutte le porzioni del Centro Storico che all'atto dell'adozione del P.I. risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale, i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo, e quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente o per intrinseche qualità architettoniche, risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.

L'area della tutela è identificata nelle tavole di progetto come area con grado di protezione 1.

Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del centro storico su cui insistono fabbricati ed

aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

L'area del restauro è identificata nelle tavole di progetto come area con grado di protezione 2, restauro propositivo, per presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica, anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del centro storico in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia sono individuate due sub-aree:

- area con grado di protezione 3, ristrutturazione parziale, per la presenza di fabbricati e aree privi di particolare pregio ma che non contrastano con le caratteristiche ambientali del centro storico,
- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali e presentano una tipologia non sufficientemente omogenea alle caratteristiche del centro storico.

Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici e i complessi che, per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

L'area della ristrutturazione urbanistica è identificata nelle tavole di progetto come area con grado di protezione 5, per la presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;

9.1 CELLULE EDILIZIE

Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, anche se è prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di P.I. l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli

edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

In sede di PdR, la limitazione dello stesso ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di intervento in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad una approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme. In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al P.I., con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 5.

9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO

Le definizioni e le norme che seguono si applicano a tutti gli edifici ai quali è stato attribuito il grado di protezione, compresi quelli esterni alle zone "A". Ai fini dell'individuazione dei provvedimenti abilitativi e dell'onerosità degli interventi prevalgono comunque le definizioni stabilite dalle leggi vigenti in particolare gli articoli 3, 16 e 17 del DPR 30/2001. Gli interventi sui fabbricati esistenti, con particolare riferimento alle ricomposizioni di superfetazioni, sono subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.

MANUTENZIONE ORDINARIA: ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe,

impianti termici. non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 5.

AREA DELLA TUTELA

GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e restauro conservativo Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dei fabbricati nella loro inscindibile unità formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate in base ad una attenta ricostruzione storico iconografica e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

Sono ammessi: ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico, mantenendo comunque gli elementi di pregio eventualmente presenti; rifacimento di parti degradate; rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà formale secondo una rilettura filologica delle preesistenze; interventi sui tramezzi in termini di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni; rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio; realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

AREA DEL RESTAURO

GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro propositivo - ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad

eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere;

- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

GRADO DI PROTEZIONE 3 - ristrutturazione parziale - interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico; interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno parzialmente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione recente, le caratteristiche del loro impianto primitivo. La ristrutturazione parziale volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, mure di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Sono ammesse direttamente le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm e le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi

direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla eliminazione delle barriere architettoniche, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto nella cellula per adeguamento igienico sanitario, con un massimo di 150 mc per ciascuna unità edilizia e con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione totale - interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, possibile condurre un intervento di riqualificazione, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riplasmazione dei volumi e dei sedimi, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.

Sono ammessi direttamente le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini e lucernari e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla eliminazione delle barriere architettoniche, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione urbanistica - interventi finalizzati al recupero di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite, o da edifici comunque in contrasto con l'assetto compositivo complessivo del centro storico. Previa approvazione di un Piano di Recupero, la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di P.I. ed alle schede per interventi codificati nel centro storico, e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula (anche se interessata solo parzialmente da edifici con grado di protezione 5), tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le quantità e modalità e le eventuali indicazioni puntuali delle tavole progettuali di P.I.. La ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica è ammessa direttamente solamente l'ordinaria manutenzione.

9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standards derivanti dalla redazione eventuale di P.U.A. pari a mq 6 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla 11/2004 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o destinate ad uso pubblico a mezzo di convenzione o di atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, o monetizzata qualora risulti impossibile il loro reperimento e comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10

mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime).

Per le distanze dalle strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti al punto 3 dell'art 17 della L.R. 11/2004. Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

I cortili, i verdi privati, gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi

intervento soggetto a concessione edilizia, dovrà avvenire secondo le modalità generali previste per il centro storico.

Per le aree soggette a P.U.A. obbligatorio l'ipotesi progettuale (piano guida) non potrà essere limitata a singole porzioni della cellula in oggetto, ma comprendere l'intera area perimetrata.

9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle tavole di Piano sono indicati i sedimi, i volumi ed il numero di piani fuori terra per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico.

Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nelle tavole e schede progettuali di P.I. per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 4), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti e l'ampliamento degli stessi per cui si farà riferimento al grado di protezione dell'edificio principale. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di P.I.; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

Articolo 10 ZONE RESIDENZIALI

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (C1 e C1 speciali) e quelle allo scopo previste dal presente P.I. dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate (zone C2).

10.1 INTERVENTI AMMESSI

a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per ciascun edificio residenziale unifamiliare, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

d) per il recupero e riplasmazione del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole di P.I. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona) con obbligo di progettazione unitaria.

e) negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente P.I. sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa prescrizione;

f) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di P.I. e come meglio specificato agli articoli successivi.

g) nuova edificazione secondo le indicazioni di "progetto unitario" o di "comparto di completamento" codificato nelle tavole di P.I. e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A1e A2 delle presenti NTO

Negli ambiti indicati con apposita grafia negli elaborati di P.I. l'intervento è soggetto a contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16 punto 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che

l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% della superficie fondiaria.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume, purchè l'uso pubblico sia garantito da apposita convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale.

10.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dello stesso;

- Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7,50.
- Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari, redatto nella forma di "scrittura privata" alla quale dovranno essere allegati elaborati grafici (planimetria – elaborati di progetto) descrittivi di quanto oggetto dell'accordo, controfirmati dalle parti interessate e completi delle rispettive copie dei documenti, e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.
- Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:
 - tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
 - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
 - la costruzione in aderenza e' consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
 - distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 11 ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 0.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza, definite come zone C1

11.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) Aumento volumetrico per unità edilizia, riutilizzo e riordino dei corpi di fabbrica secondo le quantità, nei modi e con le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 10.1 e 10.2.,
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate negli elaborati grafici del P.I., e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 1000, e di tipo B, con una cubatura massima edificabile di mc 800, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà. Per i lotti inediti contrassegnati con la lettera L la quantità edificabile è quella determinata da PUA o P.U. previgente
- f) nuova edificazione secondo le indicazioni di "progetto unitario" o "comparto di Completamento" codificato nelle tavole di P.I. e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A1 e A2 delle presenti NTO
- g) Negli ambiti indicati con apposita grafia negli elaborati di P.I. l'intervento è soggetto a contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16 punto 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. secondo le quantità predeterminate e riportate in grafia di Piano.

Altezze, distanze da strade e confini, distacchi fra i fabbricati: come da precedente art.10.3

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente all'invio della segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001.

Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione

Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come previsto all'art. 5 lettera A2 delle presenti NTO

Articolo 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di P.I., mentre il disegno contenuto nelle tavole di P.I. delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea. Nelle fasi di attuazione dovrà essere richiesto il parere idraulico del Consorzio di Bonifica.

Nelle zone di tipo C2 "PER" l'intervento è soggetto ad accordo pubblico/privato secondo i contenuti riportati nella specifica scheda progetto di cui all'elaborato di repertorio normativo (elab. 7A)

Per quanto non espressamente prescritto al presente articolo valgono le norme di cui al precedente art.11.

Articolo 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE RURALE

Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive di servizio, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

13.1 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art.11.

13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato

In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale agricolo.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari, oca, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

13.3 MODALITA' D'INTERVENTO.

E' previsto il rilascio del permesso di costruire in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata nelle tavole di P.I., con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire e secondo le indicazioni contenute nel "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al presente P.I.. In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora contestualmente all'invio della segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001. Pur essendo ammesse tutte le destinazioni d'uso specificamente previste all'art. 7, i cambi di destinazione d'uso (ad uso non residenziale) sono limitati ad un esclusivo uso familiare da parte dei residenti.

13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.

Si applicano le norme previste al punto 10.3 delle presenti NTA

Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;

Le zone produttive D1 artigianali, industriali commerciali e di servizio di completamento sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, direzionale e per attività di artigianato di servizio, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda e degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Presente P.I.;
- attività commerciali di piccola, media e grande distribuzione come definite dalla Legge Regionale n. 50 del 31.12.2012 e relative circolari esplicative.
- infrastrutture per la distribuzione e commercializzazione in loco dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio, impianti tecnici e tecnologici di uso o carattere privato.

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dalla normativa contenuta nella L.R. 50/2012 e correlato ai conseguenti adempimenti da parte del Comune.

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del P.I. e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria salvo diversa prescrizione specifica nel repertorio normativo
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;

- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
- il Comune ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta, in particolare per le attività commerciali dovranno essere rispettati rapporti previsti dalla Legge Regionale n. 50/2012 e relative circolari esplicative, e le relative superfici a parcheggio pubblico non potranno essere monetizzate.
- nelle fasi di attuazione dovrà essere richiesto il parere idraulico del Consorzio di Bonifica.
- Dove non già indicato dagli elaborati grafici di P.I. dovranno essere previsti degli spazi destinati a verde (giardini, alberatura, parchi ecc.) che separino le zone produttive artigianali da aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande flusso di pubblico (es. centri commerciali, supermercati ecc.)
- Dovrà essere limitata l'interferenza fra traffico pesante e traffico urbano delle zone residenziali limitrofe.

Tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, allo scopo di ottenere:

- un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
- delimitazioni delle proprietà.

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, oltre le indicazioni di cui al punto precedente:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del

repertorio normativo

- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 2000 salvo diversa specifica prescrizione del repertorio normativo);
- le aree per gli standards minimi e per i servizi previsti dalla normativa statale e regionale, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

- nella zona D2/1 le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'artigianato di servizio, il commercio ed il terziario, con esclusione delle attività industriali e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area; dovrà essere condotto un intervento di recupero dell'insediamento della vecchia fornace (indicata con ambito specifico negli elaborati di P.I.) secondo lo Strumento Urbanistico Attuativo vigente e comunque secondo gli indirizzi con il grado di protezione "3" di cui al precedente articolo 9.2

- nella zona D2/4 le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'artigianato di servizio, il commercio ed il terziario, con esclusione delle attività industriali, di artigianato produttivo e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area;

Nelle Z.T.O. D la quantità minima a parcheggio privato è definita in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie lorda di pavimento per gli edifici artigianali ed industriali, e in mq 1,00 di parcheggio ogni 10 mc di costruzione per gli edifici commerciali, direzionali, a servizi e residenziali. Sono fatte salve le dotazioni di parcheggio stabilite dalla L.R. 50/2012 per le attività commerciali.

14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive, come individuati e classificati nella grafia di P.I., sono ammessi i seguenti interventi:

attività produttive da confermare; ovvero attività fuori zona che risultano compatibili con il tessuto urbano (rumori, inquinamento, carico veicolare), tali attività sono individuate nelle tavole di P.I. con uno specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse solo ristrutturazioni con ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo del 100% della superficie coperta, altezza massima conseguente alla specifica zona, recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di

quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 per le zone di completamento, secondo le schede di intervento codificato (attività produttive fuori zona) riportate al repertorio normativo.

In tali edifici sono ammessi con intervento diretto quelli previsti dagli specifici elaborati di progetto. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di progetto unitario che risulti migliorativo rispetto all'inserimento nel contesto ambientale, fermo restando le quantità massime previste di superficie coperta e minime di superfici e verde e parcheggi.

Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private convenzionate di uso pubblico, secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.

Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione dell'impatto ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute all'art. 28 del "prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale" (elab. 5) allegato al presente P.I.. Tendenzialmente le strutture tecnologiche particolarmente voluminose come i silos andranno progressivamente sostituite mediante l'adozione di soluzioni alternative quali containers o strutture a sviluppo orizzontale adeguatamente mascherate con essenze arboree.

Per le **altre attività** non classificate come attività da confermare, valgono le norme generali della zona territoriale omogenea in cui ricadono; sono comunque sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione senza aumento di superficie coperta. Sono ammessi gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta e di cui all'art. 2 della L.R. 55/2012

Interventi in deroga o variante al P.I. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n.160/2010 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT ed è ammissibile solo ed esclusivamente nel rispetto dei criteri definiti dal presente Articolo e di quanto segue:

- l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure definiti dall'art. 23 (Perequazione urbanistica) e dall'art. 26 (Accordi tra soggetti pubblici e privati) delle presenti NTO.

L'applicazione della procedura di sportello unico che comporta modificazioni al P.I. è soggetta alle disposizioni della L.R. 55/12 e del D.P.R. 160/10. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la

documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, si richiama quanto previsto dalla L.R. 55/12 e dal DPR 160/10, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

Articolo 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

L'individuazione degli ambiti riportata sulle tavole di P.I. e in particolare nelle schede per interventi codificati, complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico e ambientale del Repertorio Normativo, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le principali indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta secondo quanto prescritto dalla specifica scheda o qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici, per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, per gli interventi di cui allo specifico grado di protezione indicato sulla scheda di cui al precedente articolo 9, il cambio di destinazione d'uso come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla relativa schedatura, sono inedificabili e andranno recuperate ad uso cortilizio congruente alle caratteristiche tipiche della zona agricola.

In caso di intervento che superi l'ordinaria, straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta un'ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature secondo le prescrizioni di cui al successivo art.16.4. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie qualora esplicitamente previsto dalla specifica scheda d'intervento, che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.

Articolo 16 - ZONE AGRICOLE.

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura. Nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, gli interventi in tali aree dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e ambientali, le distanze e le altezze di cui al precedente art. 13, nonché le prescrizioni di cui alla L.R.11/2004. Gli interventi di demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente, compreso l'eventuale ampliamento nei casi previsti dalla legge regionale medesima che superino la soglia del 50% della volumetria in atto sono soggetti a progetto unitario obbligatorio.

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per un'adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature da inserire mediante l'impiego di essenze autoctone.

E' sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

La tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

- a) zona agricola;
- b) area di prevalente interesse paesaggistico-ambientale
- c) ambito di riordino della zona agricola

In tali sottozone è consentita la seguente attività edilizia:

16.1 SOTTOZONA AGRICOLA

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione

agricolo-produttiva. In tali zone valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Sono inoltre ammessi:

- Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.
- Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

Per gli annessi dovrà essere ricercata la soluzione ottimale per la massima tutela dell'integrità del territorio.

Indici

- distanza dai confini: ml. 5 o diversa previo accordo tra le parti purché nel rispetto di ml 10 tra pareti finestrate;
- distacco tra corpi di fabbrica: ml. 10;
- distanza dalle strade: D.M. 1.4.1968, n. 1404 e ml. 10 per le strade vicinali relativamente alle nuove costruzioni,
- altezza massima: ml. 6 per le abitazioni, o pari all'eventuale edificio ampliato.

16.2 SOTTOZONA AREA DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariati ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4 del PAT

Si richiamano le prescrizioni di cui all'elab. 5 – Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

16.3 SOTTOZONA AMBITO DI RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA

All'interno delle perimetrazioni individuate come "ambito di riordino della zona agricola" negli elaborati grafici di Piano sono ammessi gli interventi di riordino, anche mediante demolizione e recupero del volume con traslazione del sedime, ai fine del miglioramento del contesto ambientale della zona; sono altresì ammessi con le medesime modalità gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale.

Si richiamano le norme e indirizzi riportati all'elab.5 – "Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali".

16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione sono quelli previsti dal precedente art. 13.2.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- mantenimento o recupero dei coni visuali sul prospetto principale del fabbricato (prospetto sud o fronte strada) evitando l'inserimento di nuovi volumi, bensì valorizzando il recupero di aie e giardini rustici;
- mantenere e valorizzare le caratteristiche architettoniche, compositive e ambientali tradizionali in atto
- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- prevedere un'alberatura a "chiusura" dello spazio cortilizio/aziendale secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente P.I.;
- le recinzioni lungo i confini dovranno essere con zoccolatura in muratura o calcestruzzo di altezza massima pari a 20 cm e sovrastante in rete metallica fino all'altezza complessiva di cm 150, con inserimento di siepi, oppure in muratura piena a vista, con o senza corsi in pietra naturale, in tal caso

con altezza minima 150 cm, massima 300 cm.;

- l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti annessi rustici, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salvaguardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in foggia conseguente all'antica;

- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.

- possono essere realizzati manufatti a carattere provvisorio o stagionale (legnaie, piccoli fienili ecc.) anche staccati dai fabbricati esistenti, purché con struttura e tamponamenti in legno, senza realizzazione di ancoraggi fissi al suolo come opere di fondazione in cemento, le coperture potranno essere in coppo od ondulato opaco rosso mattone. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude il carattere provvisorio o stagionale del manufatto, se lo stesso, o parte di esso, viene conservato sul posto senza interruzioni o modifiche.

- è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari se funzionale alla permanenza in luogo di famigliari del richiedente, senza che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza".

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non ulteriore edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o

elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Ai sensi dell'art. 44 punto 5 ter della L.R. 11/2004 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% del quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m² 70,00 e m 3,50 di altezza.

articolo 16.5 ANNESSI RUSTICI.

La tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze valutate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in sede di approvazione di Piano Aziendale; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

Articolo 17 VINCOLI - TUTELE - FRAGILITA'

La tavola 1.2 sono riportati i principali elementi di tutela derivanti dal PAT:

- edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2005; sono compresi gli edifici con decreto di vicolo e le relative pertinenze (villa Miari de Cumani) e gli edifici pubblici con più di 70 anni (barchessa Miari de Cumani, scuola, chiesa di "Sant'Elena imperatrice"). Per tali ambiti valgono le norme di cui al precedente art. 9 e del relativo grado di protezione.
- Ambito del Bacino scolante in laguna: tale area è soggetta alle forme di tutela delle acque superficiali e sotterranee previste dall'art. 30 delle NT del PAT e dall'art 7 del "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elb. 5 del P.I.
- Vincolo Paesaggistico – zone boscate; relativo all'era del parco storico di villa Miari del Cumani, ovi trovano applicazione le norme di cui all'art. 15 della L.R. 52/1978 e secondo quanto indicato all'art. 8.2.4 punto a.2 delle NT del PATI del Monselicense. In tali ambiti è di norma vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione, e qualsiasi costruzione edilizia. In sede di P.I., attraverso rilievi sul campo, saranno verificate la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978. Eventuali interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto di quanto indicato all'art. 28 del "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.
- Contesto figurativo di complessi monumentali; afferente a Villa Miari del Cumani, La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali. All'interno del contesto figurativo non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali; i P.I., dispone la schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi e definisce modalità di intervento di dettaglio con le indicazioni riportate al repertorio normativo elab.n. 8, tenuto conto delle indicazioni riportate all'art. 8.3.4.4. del PATI del Monselicense e al "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la valorizzazione degli aspetti naturali.
- Sono vietati smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- È vietata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.

- aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete: Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.
- Zona di interesse archeologico "la Cagnotta": zona con indagine di archeologia preventiva, tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventiva dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D.L. n. 163/2006. Il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.
- Vincoli di intervento del Piano delle Acque; al fine del coordinamento con il piano approvato D.C.C. n. 32 del 31.07.2017 il P.I. rappresenta i luoghi oggetto di specifica previsione di intervento, In tali ambiti lo strumento del Piano delle Acque assume valore vincolante e

conformativo.

- Area idonea a condizione: il P.I. riporta gli elementi di attenzione della tavola 3 del PAT, in tali ambiti valgono le tutele poste all'art. 7 del Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.. In particolare:
 - La sigla ID rappresenta una condizione determinata da condizioni sfavorevoli per ristagno idraulico e scarsa soggiacenza di falda
 - La sigla DE rappresenta una condizione determinata da depressione geomorfologica
 - La sigla PE rappresenta una condizione determinata da bassa permeabilità
 - La sigla ES rappresenta una condizione determinata rischio idraulico da rischio di esondazione

In tali ambiti ogni intervento è subordinata ad uno studio geologico e idraulico, a firma di tecnico abilitato, che approfondisca le criticità rilevate e puntualizzi le soluzioni specifiche da adottare in sede esecutiva, In tali ambiti vanno osservate le condizioni del Piano delle Acque e dell'art. all'art. 7 del "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.

- Fragilità, dissesto idrogeologico: il P.I. raccoglie l'indicazione della tavola 3 del PAT in relazione agli ambiti in cui la fragilità deriva dalla presenza di rischio per area sondabile o a ristagno idraulico, In tali ambiti vanno osservate le condizioni del Piano delle Acque e dell'art. all'art. 7 del "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.
- Area non idonea; era in cui non sono ammessi interventi di edificazione bensì solo quanto stabilito all'art. 7 del Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.
- Centro abitato: Il P.I., a titolo ricognitivo, rappresenta il perimetro del centro abitato ai sensi del codice della strada, al fine dell'applicazione della normativa specifica, con particolare riguardo alle distanze dalla strada e per l'applicazione della L.R. 50/2012
- Centro storico di cui alle norme del precedente articolo 9
- Archeologia industriale: Fornace, rappresenta un ambito di particolare interesse testimoniale. Gli interventi di recupero, in conformità alla strumentazione attuativa vigente, dovrà avvenire

con particolare riguardo al mantenimento del sedime, del profilo della ciminiera, della linea delle coperture, del ritmo della struttura colonnare, e della loro riproduzione.

- Elementi puntuali: parco di villa Miari de Cumani e parco di via 28 aprile, costituiscono elementi della trama paesaggistica e qualificanti del sistema insediativo centrale, da tutelare e valorizzare; per tali ambiti valgono le norme di cui al successivo art. 17.3 per le "isole ad elevata naturalità e dell'art. 28 del Prontuario – elab. 5.

17.1 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI.

Tali ambiti, perimetrati con apposita campitura nella tavola di P.I., costituiscono elementi per certi aspetti episodici ma particolarmente significativi rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona agricola. Tali ambiti, per lo più lineari e connessi a particolari segni storici del processo di formazione del territorio (paleoalvei, arginature di bonifica, percorsi dismessi, specchi d'acqua ecc.), rappresentano autentiche isole storico-naturalistiche, rimaste per certi aspetti marginali rispetto ai più recenti processi di trasformazione del paesaggio agrario, o elementi ancora leggibili della stratificazione storica dello stesso.

Per il loro valore intrinseco e di testimonianza tali ambiti sono da mantenere nelle loro caratteristiche attuali e da tutelare rispetto agli interventi futuri legati al rapporto comunque inscindibile con il lavoro dell'uomo o da riproporre nei casi di più recente degrado.

Gli ambiti paesaggistici dovranno essere oggetto di interventi manutentivi e per certi aspetti di "restauro" con l'obiettivo di mantenere, consolidare e recuperare tali presenze e il loro rapporto con l'ambiente circostante. Non sono quindi ammessi lavori di sbancamento o di modifica compromissoria degli attuali profili del terreno. Il taglio a scopo produttivo delle essenze di alto fusto o cedue dovrà essere preventivamente autorizzato, verificati gli eventuali indirizzi del Corpo Forestale dello Stato, dovrà prevedere il reimpianto di nuove essenze di altezza non inferiore a ml 5,00 per essenze di alto fusto, ml 3,00 per il ceduo e le essenze arbustive. Il taglio dovrà comunque avvenire avendo riguardo alla non compromissione dell'immagine paesaggistica dell'area, alternando eventualmente gli allineamenti di taglio al fine di mantenere lo sky line in atto.

17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice della Strada, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono.

Le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di P.I. devono ritenersi indicative. Per l'effettiva individuazione delle distanze minime da osservarsi dalle strade e dagli incroci vanno in ogni caso applicate le norme di cui al DM 1404/68. A titolo ricognitivo il P.I. riporta il perimetro del centro abitato vigente.

Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di P.I., sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" n. 75;

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate di volta in volta da Consorzio di Bonifica competente e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m. 6,00 dai cigli degli scoli stessi.

Tutte le opere fisse (costruzioni, recinzioni, strade, marciapiedi, ecc.) che dovessero ricadere entro la fascia di m. 10.00 dai cigli degli scoli consorziali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica.

Per le aree di rispetto cimiteriale valgono le norme di cui alla Legge regionale n. 30 del 2016.

Il P.I. riporta le fasce Per aree di rispetto ferroviario; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le fasce di rispetto, in forza di specifica istanza dei richiedenti.

Il Pat riporta il tracciato e la fascia di rispetto del gasdotto alla Tav. 1; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte, in sede di intervento andranno verificate le fasce di rispetto previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

17.3 ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ

Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, e presenza di connessioni a rete con la specifica e particolare struttura idrogeologica o idrografica.

Tali ambiti sono destinati alla difesa e/o il ripristino delle peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientale, produttivo, ecologico, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promozione dell'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica e di visitazione, attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali;

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo. Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico "zone boscate" riportate alla tav. 1 del PAT dovrà essere preventivamente acquisito parere degli enti competenti ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. g). L.R. 11/04.

Per tali ambiti valgono le indicazioni di cui all'art. 10 del "Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale" elab. 5 del P.I.

Per tali ambiti si richiamano le prescrizioni delle NT del PAT vigente

Articolo 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004. Tali aree possono essere pubbliche gestite direttamente, pubbliche in gestione privata convenzionata, private a gestione convenzionata.

Le aree sono così disciplinate:

- a) aree per l'istruzione.

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.I. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente con riguardo al D.M. 18.12.1975.

Valgono le seguenti norme generali in base al numero identificativo riportato nelle tavole di P.I.:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
1	Asilo nido	3,00	40	//
2	Scuola materna	3,00	40	//
3	Scuola elementare	3,00	40	//
4	Scuola media inf.	3,00	40	//

- b) aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, chiese, mercati, centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito, oltre a quanto già specificatamente previsto dall'eventuale attribuzione di grado di protezione di fabbricati storici esistenti:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
9	Chiese	//	//	//
10	Centri religiosi e dipendenze	2,00	30	10,5

14	Museo	//	//	//
15	Biblioteca	//	//	//
16	Centro Culturale	//	//	//
18	Sale Riunioni, Mostre	//	//	//
21	Cinema	//	//	//
22	Teatro	//	//	//
23	Sala manifestazioni	//	//	//
24	Sala da ballo	//	//	//
25	ricettive e somministrazione	//	//	//
37	Municipio	//	//	//
39	Uffici pubblici in genere	2,00	35	10,5
40	Banche, sportelli bancari	2,00	35	10,5
60	Esposizioni e fiere	//	//	//
64	Impianti gas	//	//	//
71	Impianti tecnologici – stazioni radio base per telefonia mobile	//	//	//
75	Stazioni di servizio	//	10	5,00

c) aree a parco, gioco e sport.

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
82	Area gioco bambini	0	0	0
83	Giardino pubblico	0	0	0
84	Impianti sportivi di base	//	//	//
85	Impianti sportivi agonistici	//	//	//
86	Parco urbano	//	1,00	//
87	Campi da golf	//	1,00	4,50
88	Piscine	//	20,00	7,50
89	Campi da tennis	//	10,00	4,50
90	Galoppatoi	//	10,00	4,50
91	Percorsi attrezzati	//	//	//

Nell'area a servizi in adiacenza a Villa Miari (area n. 14 nella Tav. 14) le opere e le sistemazioni dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale ed un corretto rapporto col complesso monumentale, da verificare con la Soprintendenza.

Modifiche della destinazione fra diverse tipologie di attrezzature appartenenti alla stessa categoria di servizio sono ammissibili, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale, e non costituiscono variante al P.I., ferme restando le quantità di cui ai Repertori Normativi.

Articolo 19 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono destinate a giardino, orto o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi.

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 5, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Salvo diverse e specifica prescrizione le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Articolo 20 - DEROGHE

In tutte le ZTO, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per una superficie utile massima pari a mq 18, è ammessa la deroga alle norme precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone e per le situazioni dove alla data di adozione delle presenti norme è prevista possibilità di ampliamento volumetrico, i volumi derivati dall'applicazione del presente articolo dovranno essere computati e concorreranno alla formazione delle quantità previste, all'interno di tali limiti.

Articolo 21 - CARATTERI TIPOLOGICI

L'elaborato in scala 1:2.000 individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensione e ubicazione.

Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante.

Le tipologie individuate indicate nelle tavole di P.I. o da determinare in sede di SUA sono le seguenti:

- a) isolata o unifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia unifamiliare o bifamiliare, ad uno o più piani con eventuale sottotetto e/o interrato
- b) blocco: edifici isolati caratterizzati da più di 2 alloggi;
- c) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue, con un minimo di n. 3 unità;
- d) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici o le aree comprese di perseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario (o lo Strumento Urbanistico Attuativo) quindi dovrà definire gli elementi planovolumetrici tali da garantire un adeguato livello di coerenza formale dell'intero complesso, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

Articolo 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di P.I., relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati a relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree. Le zone alberate lungo gli scoli

consorziali dovranno essere autorizzate di volta in volta da Consorzio di Bonifica competente e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m. 6,00 dai cigli degli scoli stessi.

c) viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in funzione di uno specifico disegno urbanistico attuativo possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

d) sedimi di riordino: sono indicativi degli ambiti all'interno dei quali ricomporre l'edificato in base alle quantità derivanti dalle norme di zona e del repertorio normativo

e) sedimi di nuova edificazione: sedimi prescrittivi per la realizzazione degli interventi di edificazione secondo le quantità riportate al repertorio normativo, secondo le altezze massime o gli allineamenti rispetto a fabbricati adiacenti indicati graficamente nel P.I. e secondo quanto previsto all'art. 9.4.

ARTICOLO 23 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore in coerenza a quanto stabilito dal DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16.

Alle medesime condizioni e modalità il contributo straordinario di cui al DPR 380/2001 comma 4 dell'art. 16 si applica in tutti i casi previsti dalla legge stessa, ovvero per ogni intervento in variante o deroga al Piano.

La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

risanamenti e bonifiche sociali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Per gli interventi puntuali, lotti ineditati e lotti liberi di cui al precedente art. 11 e secondo le modalità delle presenti NTO, l'eventuale realizzazione di spazi di sosta, allargamenti stradali, o altre opere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, rientrano nel computo del contributo di cui al presente articolo.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.
-

ARTICOLO 24 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 25.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di

norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree paracadute" per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B, C1 e C2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- sottozona agricola C1/s a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- in zona agricola – Ambiti di riordino delle zone agricole, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

ARTICOLO 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e

di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

ARTICOLO 26 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.