



Comune di Casaleone
Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative

settembre 2013

Comune di Casaleone
Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative

settembre 2013

SINDACO
Andrea Gennari

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alfredo Boniotto

Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Ornella Ferrari

PROGETTISTI
Roberto Raimondi



Francesco Spanò



Indice

PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO E DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO	9
Titolo I - Disposizioni generali.....	11
Art. 1.- Finalità e obiettivi generali del Piano degli Interventi	11
Art. 2.- Elementi costitutivi del Piano degli Interventi.....	11
Art. 3.- Contenuti e campo di applicazione del P.I.....	11
Art. 4.- Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	11
Titolo II - Linguaggio del piano.....	13
Capo I - Termini specifici	13
Art. 5.- Materiali semplici e materiali complessi.....	13
Art. 6.- Principio insediativo	13
Art. 7.- Tipo edilizio.....	13
Art. 8.- Elementi tecno-morfologici.....	13
Art. 9.- Reticolo strutturale	13
Art. 10.- Progetto di suolo	13
Art. 11.- Progetto norma (P.N.).....	13
Capo II - Termini di uso corrente.....	14
Art. 12.- Zona territoriale omogenea (Z.T.O.).....	14
Art. 13.- Unità urbanistiche	14
Art. 14.- Superficie territoriale (St).....	14
Art. 15.- Superficie fondiaria (Sf).....	14
Art. 16.- Opere di urbanizzazione primaria.....	14
Art. 17.- Opere di urbanizzazione secondaria	14
Art. 18.- Superficie coperta (Sc).....	14
Art. 19.- Rapporto di copertura (Rc).....	14
Art. 20.- Rapporto di permeabilità (Rp)	14
Art. 21.- Superficie lorda di pavimento (Slp).....	14
Art. 22.- Superficie netta di pavimento (Snp).....	15
Art. 23.- Altezza dell'edificio (H)	15
Art. 24.- Indice di edificabilità fondiaria (Ef).....	15
Art. 25.- Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	15
Art. 26.- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	15
Art. 27.- Volume (V).....	15
Art. 28.- Area minima di intervento (Am)	16
Art. 29.- Indice di libera visuale (ILV)	16
Art. 30.- Distanza (D).....	16
Art. 31.- Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAr):.....	16
Art. 32.- Destinazioni d'uso.....	16
Art. 33.- Fronti commerciali.....	17
Art. 34.- Area di pertinenza delle alberature.....	17
Art. 35.- Superficie permeabile (Sp).....	18
Titolo III - Attuazione del P.I.....	19
Capo I - Luoghi di Intervento.....	19
Art. 36.- Livelli di prescrizione	19
Art. 37.- Parti soggette a regole	19
Art. 38.- Luoghi sottoposti a progetto	19
Capo II - Tipi di intervento	20
Art. 39.- Generalità	20
Art. 40.- Manutenzione ordinaria (mo)	20
Art. 41.- Manutenzione straordinaria (ms).....	21
Art. 42.- Restauro (re).....	22
Art. 43.- Risanamento conservativo (rc).....	22
Art. 44.- Ristrutturazione con vincolo (rv)	23
Art. 45.- Ristrutturazione totale (rt).....	23
Art. 46.- Ampliamento (am).....	23
Art. 47.- Demolizione con ricostruzione (dr)	24
Art. 48.- Demolizione senza ricostruzione (ds).....	24
Art. 49.- Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru)	24
Art. 50.- Nuova edificazione e nuovo impianto (ne).....	25
Art. 51.- Interventi sulle strade e in fregio alle stesse	25
Art. 52.- Norme specifiche per gli interventi in prossimità dei corsi d'acqua	25
Art. 53.- Interventi sulle alberature esistenti	26
Capo III - Modi di intervento	26
Art. 54.- Strumenti di attuazione	26
Art. 55.- Convenzioni	27
Art. 56.- Accordi pubblico privato	27
Art. 57.- Criteri generali relativi agli usi e agli standard	28
Art. 58.- "Valori di riferimento" e loro aggiornamento.....	29
Art. 59.- Opere incongrue, elementi di degrado, credito edilizio	29
Art. 60.- Credito edilizio	29

Art. 61. - Perequazione.....	31
Art 62. - Ambiti di applicazione della perequazione urbanistica e "Aree di cessione".....	33
Art. 63. - Perequazione e "Disciplina dei luoghi"	33
Art. 64. - Metodologia di calcolo del Valore di Perequazione e modalità di cessione.....	34
Art. 65. - Scomputo e gradualità della perequazione.....	34
Art. 66. - Schede di perequazione.....	34
Capo IV - Caratteri del piano e disciplina generale del territorio. Norme transitorie e finali	35
Art. 67.- Realizzazioni in corso e situazioni difformi da quelle previste.....	35
Titolo IV – Disciplina delle Z.T.O.....	36
Capo I – Z.T.O. degli insediamenti di antico impianto.....	36
Art. 68.- Zona A1 Edilizia civile da salvaguardare	36
Art. 69.- Zona A2: corti	37
Art. 70.- Zona A3: attrezzature ed edifici pubblici dei centri di antico impianto	38
Art. 71.- Zona A4: spazi pubblici dei centri di antico impianto.....	38
Capo II - Z.T.O. degli spazi residenziali.....	39
Art. 72.- Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale, opere di urbanizzazione.....	39
Art. 73.- Zone di completamento semintensivo B1	39
Art. 74.- Zona di completamento intensivo B2.1.....	40
Art. 75.- Zone di completamento intensivo dei corridoi commerciali B2.2.....	41
Art. 76.- Zona C1 Completamento estensivo	42
Art. 77.- Zone di espansione estensiva C2	43
Capo III – Z.T.O. degli spazi produttivi	44
Art. 78.- Zone produttive di completamento D1	44
Art. 79.- Zone produttive di espansione D2.....	46
Capo IV – ZTO E. Lo spazio agricolo.....	47
Art. 80.- Zona agricola E.....	47
Art. 81.- Componenti del territorio agricolo e finalità degli interventi.....	47
Art. 82.- Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola.....	47
Art. 83.- Vincoli.....	49
Art. 84.- Realizzazione di manufatti in legno per il ricovero di piccoli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.....	49
Art. 85.- Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva.....	49
Art. 86.- Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate.....	49
Art. 87.- Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	49
Art. 88.- Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	50
Art. 89.- Immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole	51
Art. 90.- Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole	51
Art. 91.- Tutela dei beni culturali e ambientali in zona agricola.....	52
Art. 92.- Ambiti di tutela paesaggistica e ambientale del territorio agricolo	52
Art. 93.- Urbanizzazione diffusa.....	53
Art. 94.- Insediamenti diffusi residenziali.....	55
Capo V – Z.T.O. degli spazi per servizi ed attrezzature.....	57
Art. 95.- Aree per l'istruzione (Fi).....	57
Art. 96.- Aree per attrezzature di interesse comune (Fc).....	57
Art. 97.- Spazi pubblici pedonalizzati, aree a parco, gioco e sport (Fs)	58
Art. 98.- Aree di parcheggio (Pp)	58
Art. 99.- Aree per impianti e servizi tecnici (Ft).....	59
Capo VI – Monitoraggio del Piano.....	60
Art. 100.- Indicatori per il Monitoraggio	60
PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEI LUOGHI.....	61
Titolo V – Luoghi della trasformazione.....	62
Capo I - Progetti Norma.....	62
Art. 101.- Transitorietà delle previsioni per gli ambiti di trasformazione e Progetti Norma	62
Art. 102.- Progetto Norma n.1 - Insediamenti produttivi nord.....	64
Art. 103.- Progetto Norma n.2 Venera	71
Art. 104.- Progetto Norma n.3 Ca' Persa	76
Art. 105.- Progetto Norma n.4 Colombara.....	79
Art. 106.- Progetto Norma n.5 Cadallora.....	81
Art. 107.- Progetto Norma n.6 Via Don Guanella	86
Art. 108.- Progetto Norma n.7 Nuove residenze e spazi aperti di via Oppi.....	88
Art. 109.- Progetto Norma n.8 - Un nuovo fronte urbano verso il paesaggio agricolo	89
Art. 110.- Progetto Norma n.9 – Nuove residenze e spazi pubblici a Capo di Sotto	94
Art. 111.- Progetto Norma n.10 Sostinenza est.....	100
Art. 112.- Progetto Norma n.11 – Ristrutturazione urbanistica via Pralungo.....	104
Art. 113.- Progetto Norma n.12 – S.Giovanni Bosco.....	108
Art. 114.- Progetto Norma n.13 – Boldiere	111
Titolo VI - Luoghi della modificazione	114
Capo I - Unita urbanistiche: Urbanizzazione diffusa	114
Capo II – Il P.I. e i Piani attuativi	119
Art. 115.- Ambiti con riferimento a Piani Urbanistici Attuativi.....	119

Capo III - Unità urbanistiche di nuova edificazione.....	120
Art. 116.- Unità urbanistiche di nuova edificazione a destinazione residenziale.....	120
Art. 117.- Unità urbanistiche di nuova edificazione a destinazione produttiva.....	121
Capo IV - Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R.	122
Art. 118.- Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R.....	122
Capo V - Unità urbanistiche dei manufatti aventi valore storico artistico e ambientale.....	143
Art. 119.- Unità urbanistiche dei manufatti aventi valore storico artistico e ambientale. Norme specifiche.....	143
Titolo VII – Unità ambientali del paesaggio agricolo.....	164
Capo I - Ambiti del paesaggio agricolo ed elementi della rete ecologica.....	164
Art. 120. a). Sistema degli ambiti di interconnessione.....	164
Art. 121. b) Parco urbano-rurale di via Frittaia	166
Art. 122.. c) Corridoio agricolo tra via Favai e Valli Grandi	166
Art. 123.. d) il paesaggio ad ovest di Sustinzenza	167
Art. 124. e) Valli Grandi Veronesi	167
Art. 125.. f) Corridoi ecologici.....	168
Titolo VIII - Sistema della mobilità.....	170
Capo I - Progetti di potenziamento e adeguamento del sistema della mobilità	170
Art. 126.- Azioni strategiche del Sistema della mobilità.....	170
Art. 127.- Autostrada “Nogara Mare”.....	170
Art. 128.- Interventi previsti all’interno del sistema insediativo.....	170
Art. 129.- Rete per la mobilità sostenibile.....	171
Art. 130.- Sistema della mobilità. Direttive per l’attuazione del Piano	171
PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	173
Titolo Le attività commerciali e il territorio	174
Capo I – Criteri ed obiettivi.....	174
Art. 131.- La disciplina e il Piano degli Interventi.....	174
Art. 132.- Ambito urbano: zone nelle quali sono escluse attività commerciali.....	174
Capo II - Zonizzazione per articolazione delle tipologie commerciali	174
Art. 133.- EV1 – Esercizi di vicinato	174
Art. 134.- EV2 – Esercizi di vicinato in aree di urbanizzazione diffusa.....	174
Art. 135.- MS – Medie strutture di vendita.....	174
Capo III – Vincoli di natura urbanistica e standard	175
Art. 136.- Parcheggi standard.....	175
Art. 137.- Parcheggio effettivo	175
Art. 138.- Trasformazione delle superfici di vendita ed adeguamento degli standard urbanistici	175
Art. 139.- Caratteristiche delle superfici destinate alla sosta automobilistica	175
Art. 140.- Localizzazione delle aree a parcheggio.....	175
Art. 141.- Relazioni con la rete viaria esistente	176
Capo IV – Altre tipologie, localizzazioni particolari	176
Art. 142.- Realizzazioni di centri particolari	176
Art. 143.- Esercizi commerciali all’interno di zone destinate ad attrezzature di interesse comune	176
Art. 144.- Centro storico: arredo urbano.....	176
Art. 145.- Strutture di servizio	176
ALLEGATI ALLE NTO.....	178
Allegato 1 - “Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici” e modello per foglio di calcolo.....	179
Allegato 2 - Perequazione e tipo di trasformazione (indirizzi)	180
Allegato 3 – Indirizzi per tempi e modalità di cessione del valore della perequazione (tabella).....	181

Parte prima - Caratteri del piano e disciplina generale del territorio

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

1. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 11/2004, il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmandone in modo contestuale la realizzazione.
2. Il presente piano recepisce vincoli e prescrizioni del PAT vigente, rielaborando gran parte delle direttive in esso contenute, rinviando per un maggior approfondimento ed una completa trattazione dei temi e obiettivi del PAT ad ulteriori successivi strumenti di pianificazione e di gestione.

Art. 2.- Elementi costitutivi del Piano degli Interventi

3. Il P.I. è costituito dai seguenti elaborati
 - 1. Relazione Programmatica;
 - 2. Tavole di progetto:
 - Tav. 1 - P.I. "Intero territorio comunale" (scala 1:5.000 n.4 fogli);
 - Tav. 2 - P.I. "Zone significative" (scala 1:2.000. n. 4 fogli.);
 - Tav. 2.1. - "Zona significative. Luoghi centrali" (scala 1:1000 n. 3 fogli);
 - Tav. 3 - "S.A.U. Trasformata" (scala 1:10.000 n.2 fogli);
 - 3. le presenti Norme Tecniche Operative con i seguenti allegati:
 - Allegato 1 - "Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici" (Tabella);
 - Allegato 2 - Perequazione e tipo di trasformazione (tabella)
 - Allegato 3 - – Indirizzi per tempi e modalità di cessione del valore della perequazione (tabella)
 - Allegato 4 - "Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici" (Elaborato cartografico);
 - Allegato 5 - "Ambiti preferenziali per la localizzazione del credito edilizio" (Elaborato cartografico);
 - 4. Accordi pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
 - 5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - 6. Regolamento Edilizio;
 - 7. Registro dei crediti edilizi;
4. sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:
 - il Documento del Sindaco;
 - Studio e Norme di compatibilità idraulica.
 - Asseverazione di non incidenza ambientale.

Art. 3.- Contenuti e campo di applicazione del P.I.

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati elencati nel precedente Art. 2.- Elementi costitutivi del Piano degli Interventi costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Casaleone, elaborato ai sensi della normativa vigente.
2. Il nuovo P.I. si applica all'intero territorio comunale; ad esso si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati indicati all'Art. 2.- Elementi costitutivi del Piano degli Interventi
3. Il nuovo P.I. detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio: degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono; in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.

Art. 4.- Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. I disegni ed i testi dei "Progetti Norma" forniscono direttive per la redazione di piani attuativi che dettagliano le previsioni del P.I. o di progetti edilizi che le realizzino. Essi contengono prescrizioni relative a: limite della superficie edificabile e coperta all'interno dei lotti, allineamento degli edifici, fronte obbligato di edificazione, tipi edilizi, progetto di suolo, unità di intervento.
2. I disegni e le schede di Progetti norma (P.N.), e nelle altre "Aree in trasformazione" debbono essere utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:
sono vincolanti:
 - i tracciati delle strade,
 - i perimetri delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo,
 - il principio insediativo,
 - i volumi e tipi edilizi,
 - gli allineamenti e i fronti obbligati di edificazione,

- i perimetri delle unità di intervento (quando indicate),
 - le dimensioni e le aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi; quelle dei volumi destinati alla edificazione sono dei massimi;
3. le prescrizioni contenute nella Tav.2 "Zone significative" circa la sistemazione del suolo scoperto di uso pubblico (Progetto di suolo) sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda i materiali semplici e complessi le loro sequenze e i loro rapporti dimensionali;
4. in fase di progettazione attuativa l'organizzazione morfologica prevista nei Progetti Norma potrà essere modificata. Laddove il Progetto Norma preveda la concessione diretta, le stesse modifiche potranno essere apportate predisponendo uno Strumento Attuativo. Le motivazioni ai cambiamenti apportati costituiranno parte integrante della normativa di attuazione e dovranno pertanto essere adottate contestualmente ad essa;
5. quando non diversamente specificato nei disegni e nelle schede, le aree per servizi e spazi di uso pubblico, in quanto standard, saranno realizzati dai privati nella seguente misura:
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono determinate sulla base degli standard previsti nelle zone territoriali omogenee contenute nelle presenti norme, nella relazione programmatica o, in mancanza di indicazioni, secondo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 11/2004 in quantità proporzionale al volume e superficie edificabile nell'ambito del Progetto Norma, assumendo per ogni abitante insediabile mc.150 di volume edificabile;
- Il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
6. è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di monetizzare gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
7. sono consentite riduzioni fino al 20% delle superfici di unità minima di intervento, in tal caso il volume e la superficie edificabile varrà modificata proporzionalmente, senza che ciò configuri variante al P.I. con le modalità di cui all'art.3 comma 8 delle presenti Norme. Altresì nel caso di evidenti errori materiali nelle quantità delle aree da edificare, per la loro quantificazione ci si deve riportare ai parametri della rispettiva zona territoriale omogenea di appartenenza;
8. in caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio.

Capo I - Termini specifici

Art. 5.- Materiali semplici e materiali complessi

1. Materiale urbano” è tutto ciò che viene utilizzato, con tecniche e modalità compositive differenti, per definire lo spazio abitabile nelle sue diverse parti. I “materiali” si suddividono in “materiali semplici” e in “materiali complessi”. I “materiali urbani” presi in considerazione da queste norme fanno riferimento agli spazi aperti collettivi o d’uso pubblico esistenti e di nuova costruzione.

2. Sono materiali semplici vegetali ed artificiali le formazioni boschive, gli arbusteti-cespuglieti i filari, le siepi, le barriere, i prati, le carreggiate stradali, gli spazi per la sosta automobilistica, i marciapiedi, le rampe carrabili, le piste ciclabili, i percorsi ciclopedonali, i percorsi e spazi pedonali, i muri di sostegno, le cellule ecologiche, ecc.

3. I materiali complessi sono costituiti dall’accostamento di materiali semplici vegetali ed artificiali. I criteri di composizione e di scelta tra materiali semplici fanno di volta in volta riferimento alle caratteristiche naturali e artificiali del territorio comunale, ai sistemi, alle tecniche costruttive. Sono materiali complessi: parchi, giardini, impianti sportivi scoperti, parcheggi a raso, strade, bande, boschi, orti urbani, serre, ecc.

Art. 6.- Principio insediativo

Per “principio insediativo” si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti, materiali semplici e complessi si dispongono nel territorio, il loro orientamento e rapporto con le caratteristiche del suolo, con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati, la disposizione ed articolazione tipologica dei volumi edificati e degli spazi aperti.

Art. 7.- Tipo edilizio

Per “tipo edilizio” si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: pianta, altezza media, articolazione distributiva, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

Art. 8.- Elementi tecno-morfologici

1. Per “elementi tecno-morfologici” di un edificio o di uno spazio aperto debbono intendersi tutte le parti che lo costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche ed architettoniche, tipo di materiali e rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definirne la forma.

2. Sono elementi tecno-morfologici: murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, aperture, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, coperture, infissi, logge, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura ecc.

Art. 9.- Reticolo strutturale

Per “reticolo strutturale” si intende la rappresentazione grafica della struttura degli edifici, in particolare di tutti gli elementi resistenti principali, primari e complementari, cioè l’insieme dei piani orizzontali e verticali che danno stabilità e identità all’edificio.

Art. 10.- Progetto di suolo

Per “progetto di suolo” si intende l’insieme dei progetti che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e di uso pubblico e ne ridefiniscono il disegno ed i suoi usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno.

Art. 11.- Progetto norma (P.N.)

1. Per “Progetto norma” si intende un insieme di criteri corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano gli interventi di trasformazione previsti in modo del tutto indicativo.

2. Le aree classificate “F” o “Pp” prive del riferimento numerico al tipo di attrezzature all’interno del perimetro del Progetto Norma non sono da considerare come zone omogenee, ma come possibile localizzazione delle aree a standard, da quantificare in sede di Piano Attuativo.

3. Il P.U.A. potrà interessare una superficie inferiore a quella dell’area disciplinata dal Progetto Norma, purché coincidente con uno stralcio funzionale definito sulla base di uno schema di utilizzo di tutta l’area compresa nel P.N. e approvato dal Consiglio Comunale. All’interno di ogni singolo P.A. dovranno comunque essere garantite le quantità minime di standard primari, stabilite dalla normativa vigente.

Art. 12.- Zona territoriale omogenea (Z.T.O.)

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in "zone territoriali omogenee sulla base dei criteri definiti dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Il P.I. definisce le zone territoriali omogenee come "materiali complessi" le caratteristiche dei quali vengono indicate attraverso "parametri quantitativi" e "regole per gli usi" espresse in termini di rapporti percentuali sul volume totale previsto (o la superficie di suolo interessata dall'intervento).
3. Le caratteristiche generali della zona territoriale omogenea possono essere precisate entro specifiche "Unità urbanistiche".

Art. 13.- Unità urbanistiche

1. Il P.I. individua, "Unità urbanistiche" attraverso le quali vengono specificate, quando necessario le indicazioni contenute per le ZTO riportando una descrizione dell'area, il ruolo che questa deve svolgere entro il progetto urbanistico, i parametri quantitativi difforni rispetto a quelli fissati dalle ZTO e le deroghe a questi.
2. Nelle unità urbanistiche sono inoltre specificati i tipi di intervento in rapporto agli usi previsti, ammessi ed esclusi, le prescrizioni e i suggerimenti sullo spazio aperto, gli strumenti di attuazione quando non sia previsto l'intervento edilizio diretto.

Art. 14.- Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15.- Superficie fondiaria (Sf)

Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

Art. 16.- Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade, slarghi e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti
- aree di sosta e di parcheggio
- reti e impianti idrici di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica e per la distribuzione del calore
- rete e impianti di pubblica illuminazione.
- spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati

Art. 17.- Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria

- servizi di assistenza sociale e sanitaria
- servizi per l'istruzione di base (asili, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori)
- servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi
- piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non.
- servizi sportivi, con impianti e non.

Art. 18.- Superficie coperta (Sc)

Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esclusi i cavei, le chiostrine, le parti aggettanti, le logge, le pensiline (fino ad 1,20 mt di sporgenza) e i balconi se aperti.

Art. 19.- Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta ($Sc/Sf \times 100$).

Art. 20.- Rapporto di permeabilità (Rp)

Rp misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria che deve essere destinata a superfici permeabili ($Sp/Sf \times 100$).

Art. 21.- Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavei, chiostrine, bow windows, logge, balconi, seminterrati, interrati,

vani-scala e ascensore, ballatoi. Sono esclusi solo i muri perimetrali, i sottotetti non accessibili, cantine e autorimesse.

2. Per la definizione di "seminterrato", "interrato" e "sottotetto e locali non abitabili" si rinvia al Regolamento Edilizio.

Art. 22.- Superficie netta di pavimento (Snp)

1. Snp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate dell'edificio con esclusione di muri perimetrali, tramezzi, sottotetti. Sono altresì esclusi cavedi, chiostrine, vani-scala e ascensore, locali accessori non abitabili, ballatoi e balconi (rispettivamente per una rientranza e sporgenza massima di ml 1.20), centrali termiche, cabine elettriche e tutte le parti di uso comune, fino alla concorrenza del 30% della Snp totale.

2. La superficie eccedente le quantità di cui al precedente periodo, viene computata come Snp.

3. Concorrono al computo della Snp anche i portici (aperti almeno su due lati) e le tettoie che eccedono il 5% della superficie fondiaria. Il limite del 5% potrà essere elevato al 7 % nel caso di inserimento nel fabbricato di pannelli solari o pannelli fotovoltaici per la produzione di 2 Kwh.

4. Negli edifici non residenziali vanno inclusi nel calcolo della Snp le superfici dei locali seminterrati e interrati qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, dei vani tecnici e di servizio.

Art. 23.- Altezza dell'edificio (H)

1. H misura in ml. la distanza tra la quota del marciapiede stradale sul quale si attesta l'edificio o del caposaldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di coperture inclinate se il muro d'imposta della falda supera la misura di 0.6 m va considerata la quota media della stessa, in caso di soffitto con travi a vista H va misurata sotto trave quando l'altezza delle travi sia inferiore a ml. 0.50

2. In caso di terreni in pendenza si assume, come altezza del fabbricato, quella media ponderale dei fronti.

3. Il numero di piani previsti (P) quando non vi siano ulteriori specificazioni è da intendersi comprensivo del piano terreno.

4. Il termine "altezza" quando indicato nei parametri di intervento delle ZTO va inteso come altezza massima del fabbricato

5. Nei casi in cui l'intervento edilizio sia valutato in termini volumetrici, ai soli fini del calcolo della volumetria ammessa, all'altezza dell'edificio, come determinata ai commi precedenti, si detrae la misura relativa allo spessore dell'eventuale vespaio o camera d'aria realizzati a scopo di isolamento dall'umidità, per un massimo di cm. 35.

Art. 24.- Indice di edificabilità fondiaria (Ef)

Ef misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (V/Sf).

Art. 25.- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Ut misura in mq/mq la superficie netta di pavimento (Snp) massima edificabile per ogni mq. di superficie territoriale (Snp/St)

2. Ai fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, la trasformazione da indici di utilizzazione (U) espressi in mq/mq ad indici di edificabilità (E) espressi in mc/mq si esegue secondo la formula: $E = U \times 4.2$, dove 4.2 indica l'altezza virtuale

Art. 26.- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Uf misura in mq/mq la superficie netta di pavimento massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (Snp/Sf)

2. Ai fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, la trasformazione da indici di utilizzazione (Uf) espressi in mq/mq ad indici di edificabilità (E) espressi in mc/mq si esegue secondo la formula: $E = Uf \times 4.2$, dove 4.2 indica l'altezza virtuale

Art. 27.- Volume (V)

1. V misura il prodotto $Sc \times H$. Sono esclusi dal computo del volume i portici di uso sia pubblico che privato e le gallerie di uso pubblico.

2. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

3. Non viene computato il volume eccedente gli indici dei zona nei casi in cui si renda necessario l'adeguamento delle altezze del fabbricato fino ai minimi consentiti per esigenze igienico-sanitarie.

Art. 28.- Area minima di intervento (Am)

1. Per area minima di intervento si intende l'area di lotto minima ammissibile per interventi edilizi di nuova edificazione, sia nel caso di interventi edilizi diretti sia nel caso di subordinazione degli interventi a strumenti urbanistici attuativi.
2. L'area minima, quando fissata, è indicata nelle norme specifiche di zona.
3. Nei "Progetti norma" e negli "Interventi edilizi convenzionati" l'area minima di intervento è indicata per ciascuna ZTO e nelle schede allegate ai P.N. può comprendere aree ricadenti in differenti zone territoriali omogenee.
4. Per la realizzazione di edifici monofamiliari in zone di completamento la superficie dell'area minima di intervento può essere ridotta di 1/5 quando sia prevista la realizzazione in aderenza ad altri fabbricati.
5. Nelle schede progetto relative agli edifici aventi valore di beni ambientali l'area minima di intervento è data dall'unità individuata dalla scheda e dallo spazio aperto di pertinenza.

Art. 29.- Indice di libera visuale (ILV)

1. L'indice di libera visuale esprime il rapporto minimo ammissibile fra le distanze del fabbricato dai confini di proprietà e l'altezza dei fronti degli stessi fabbricati quando essi siano finestrati. In caso di parete non finestrata esso potrà essere ridotto di 1/3. In ogni caso la distanza del fabbricato dai confini non dovrà essere inferiore a 5,00 m e a 3,00 m se trattasi di fronte non finestrato, va comunque garantito il distacco minimo di 10 m tra pareti finestrate.
2. Nel caso di nuova edificazione la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a 10 m.
3. Sono ammesse deroghe nei seguenti casi: a) qualora gli edifici siano oggetto di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche; b) in caso di accordo tra confinanti dimostrato da scrittura privata registrata e trascritta.

Art. 30.- Distanza (D)

1. La distanza tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada si misura in senso ortogonale alla sagoma dell'edificio individuata nel modo descritto all' Art. 18.- Superficie coperta (Sc) ai fini del calcolo della superficie coperta.
2. Non sono previste distanze minime rispetto ai limiti di zona.

Art. 31.- Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAr):

1. Densità arborea (DA) e densità arbustiva (DAr): esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento:
 - DA = densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
 - DAr = densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).
2. Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile.
3. sulla base di una asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato l'avente titolo può richiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della DAr. La monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal Responsabile dell'UTC sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito delle procedure di appalto di opere analoghe, o, in mancanza, sulla base del prezzario regionale delle OO.PP. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la messa a dimora di boschi ed arbusteti in aree pubbliche o di uso pubblico.

Art. 32.- Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni cui si farà riferimento negli articoli successivi.
3. Sono usi principali: residenza, attività industriali e artigianali, attività terziarie, attività agricole, servizi e attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti d'uso pubblico.
4. Gli usi principali si articolano nel modo seguente:

Residenze (R)

Residenze permanenti, residenze temporanee, pensioni.

Attività industriali, artigianali e assimilate (I)

- Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi e abitativi se strettamente connessi).

- Magazzini, depositi coperti e scoperti.,
- Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- Attività di servizio e attività commerciali con grande fabbisogno di spazio.

Attività terziarie (T)

- Servizi commerciali per le imprese: centri commerciali all'ingrosso, mercati, supermercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio alle imprese.
- Attrezzature commerciali: centri commerciali al dettaglio, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di servizio alle famiglie.
- Stazioni di servizio e distribuzione e deposito dei carburanti.
- Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, ristoranti, bar.
- Spazi direzionali: uffici, banche, centri di ricerca.

Attività agricole (A)

- Campi coltivati, colture florovivaistiche, boschi. Abitazioni per i conduttori dei fondi, serre.
- Strutture agricole produttive necessarie alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la prima trasformazione e la prima conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali), allevamenti zootecnici industriali.

Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico (S)

- Servizi di assistenza sociale e sanitaria: servizi ospedalieri e sanitari, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).
- Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia. Scuole dell'obbligo.
- Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo: teatri, auditori, chiese, oratori, cinema, sale di spettacolo.
- Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.
- Parcheggi coperti.
- Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.
- Servizi sportivi: palestre, piscine, campi coperti.
- Servizi tecnologici: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, impianti di depurazione, impianti per il trattamento dei rifiuti.
- Servizi commerciali: centri vendita o supermarket, mercati, esposizioni e fiere.
- Servizi amministrativi: servizi comunali, tribunali, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari. Servizi cimiteriali.
- Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport: spazi scoperti verdi e pavimentati, boschi, giardini, orti urbani, parchi, prati, piazze alberate, parcheggi a raso, campi sportivi, piazze.

Art. 33.- Fronti commerciali

Le percentuali di superficie destinate a attività commerciali all'interno delle ZTO potranno essere superate quando nelle Tavv. 2 "Zone significative" venga prevista con apposita grafia la costruzione di "Fronti commerciali".

Nei "fronti commerciali" sono comprese le diverse articolazioni del terziario diffuso (negozi, bar, ristoranti, sportelli bancari, botteghe di artigianato di servizio, ecc.) distribuite in modo da costituire assi di localizzazione del terziario frammisto ad altre attività

Nelle zone la cui destinazione d'uso prevalente sia "Residenze" esso indica la possibilità di insediare al piano terra degli edifici attività riferite alle diverse articolazioni del terziario diffuso: negozi, bar, ristoranti, sportelli bancari, botteghe artigianali, ecc. ammettendo deroghe alle percentuali definite per ogni singola zona.

Nelle zone in cui la destinazione d'uso prevalente sia "Attività industriali e artigianali" indica: gli assi di localizzazione preferenziale delle attività commerciali, all'ingrosso o al dettaglio, direzionali e ricettive

Art. 34.- Area di pertinenza delle alberature

1. Per area di pertinenza delle alberature si intende quella definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero.

2. Per le alberature isolate l'area di pertinenza deve essere di almeno cinque volte il diametro del tronco con un minimo di 2.50 ml.

3. Le aree di pertinenza delle alberature poste entro spazi pubblici o privati ma d'uso pubblico sono inedificabili. Esse non potranno ospitare alcuna costruzione, edicola o struttura provvisoria per il commercio. La superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

4. Lungo le strade e i percorsi ciclopedonali o in tutti quei luoghi in cui le alberature a filari si associno a "bande" di uso pubblico è consentita la riduzione della superficie permeabile ad una fascia continua la quale non potrà comunque avere larghezza inferiore a 1.0 ml.
5. Laddove vi sia prossimità a strade o ambiti pedonali pavimentati è consentita la copertura dell'area di pertinenza con griglie metalliche che non riducano la capacità di assorbimento del terreno.

Art. 35.- Superficie permeabile (Sp)

Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Capo I - Luoghi di Intervento

Art. 36.- Livelli di prescrizione

Le prescrizioni del P.I. agiscono a due livelli:

- ad un primo livello (“Disciplina generale del territorio”) definiscono le modalità di progettazione per manufatti e attrezzature atti a migliorare le condizioni dell’habitat e indicano le caratteristiche delle Zone territoriali omogenee. Questo livello interessa indistintamente l'intero territorio comunale;
- ad un secondo livello (“Disciplina dei luoghi”) le prescrizioni si applicano specificamente a ciascuno dei diversi ambiti individuati.

Art. 37.- Parti soggette a regole

1. Ciascuna porzione del territorio comunale, data la sua appartenenza ad una delle zone territoriali omogenee è soggetta alle disposizioni generali e alle regole sugli usi stabilite per la zona.
2. Quando è previsto un uso esclusivo (monofunzionalità), esso viene indicato sulle Tavv. 2 “Zone significative” attraverso l’apposizione della sigla corrispondente all’uso stesso.
3. Per ciascuna area, costruita e non, sono indicati sulla Tav.2 “Zone significative” e 2.1 “Zone significative, luoghi centrali” i tipi di intervento previsti e gli eventuali indirizzi progettuali. Nel caso in cui l’indicazione del tipo di intervento si riferisca ad una Unità urbanistica o comunque ad un insieme di più aree comprese entro un medesimo perimetro, deve essere inteso che ogni singola area che vi appartiene deve essere assoggettata a quel tipo di intervento.
4. Per gli edifici aventi valore di bene ambientale l’indicazione del tipo di intervento è contenuta in “Beni ambientali schede progetto”.
5. Nelle Norme Tecniche di Attuazione sono riportati per ciascuna ZTO gli indici di edificabilità massima (Uf). Ampliamenti dei volumi esistenti e interventi di nuova edificazione, fatte salve indicazioni puntuali (Progetti Norma, Unità urbanistiche) e gli ampliamenti strettamente necessari per adeguamenti igienico-sanitari, non possono superare gli indici indicati.

Art. 38.- Luoghi sottoposti a progetto

1. I luoghi della trasformazione che assumono un ruolo strategico nel piano sono interessati da Progetti Norma o ricadono entro ambiti particolari.
2. Sulla tav. 2 “Zone significative” e 2.1 “Zone significative, luoghi centrali” i Progetti norma sono contrassegnati da una sigla costituita dalle lettere PN e da un numero che identifica il progetto specifico.
3. Ad ogni Progetto Norma corrisponde una scheda che fa parte integrante delle Norme del piano (Parte terza).
4. Un Progetto Norma può articolarsi in unità di intervento e queste possono riferirsi a diverse zone territoriali omogenee.
5. Vengono inoltre individuati particolari tipi di ambiti (“Unità urbanistiche”) per i quali vengono fornite, nelle Norme del piano - Parte Terza “Disciplina dei luoghi” - e nelle tavole 2 “Zone significative” e 2.1 “Zone significative Luoghi centrali”, specifiche indicazioni d’impianto:
6. Nelle tavole 2 “zone significative” e 2.1 “Zone significative Luoghi centrali” le “Unità urbanistiche” sono perimetrate, numerate e contrassegnate da una sigla:
 - “l.r” se si tratta di impianti produttivi da ristrutturare,
 - “ne” se si tratta di lotti liberi destinati ad interventi di nuova edificazione (il perimetro è indicativo),
 - “BC” se si tratta di beni culturali e ambientali,
7. All’interno di tali ambiti valgono i parametri quantitativi previsti all’interno della zona di appartenenza fatte salve specifiche indicazioni.
8. L’agibilità o l’abitabilità dei locali è subordinata alla realizzazione delle opere previste all’interno delle “ne” o dell’ambito “l.r” relativamente agli spazi edificati e alle opere di compensazione ambientale previste (barriere, boschi, pavimentazioni permeabili, etc.). In particolare negli ambiti “l.r” qualora non vengano assicurate l’integrale conservazione e corretta manutenzione di tali opere l’agibilità potrà essere revocata.

Capo II - Tipi di intervento

Art. 39.- Generalità

1. Sono previsti 11 diversi tipi di intervento: manutenzione ordinaria (mo), manutenzione straordinaria (ms), restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione con vincolo (rv), ristrutturazione totale (rt), ampliamento (am), demolizione con ricostruzione (dr), demolizione senza ricostruzione (d), ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru), nuova edificazione e nuovo impianto (ne).

2. Tutti gli interventi in attuazione di questo P.I. e le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi dovranno assumere i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento, in particolare i seguenti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti
- il restauro si applica a edifici e spazi aperti eccezionali per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
- gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto sono propri della trasformazione.

3. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento, esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri.

4. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento precedentemente identificati e in quanto tali vengono definite e normate.

5. Per un medesimo edificio o spazio aperto possono essere indicati diversi tipi di intervento: i tipi identificati al punto 1 possono cioè essere abbinati nei modi seguenti

la manutenzione ordinaria con tutti i tipi di intervento;

- la manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento eccetto il restauro;
- il restauro con la sola manutenzione ordinaria;
- il risanamento conservativo con la manutenzione straordinaria soggetta a concessione;
- la ristrutturazione con la manutenzione straordinaria e l'ampliamento;
- la demolizione con o senza ricostruzione con la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione;
- la ristrutturazione urbanistica e il recupero ambientale con la manutenzione straordinaria

6. Qualora diversi tipi di intervento siano abbinati, per ciascuno di essi dovranno osservarsi le procedure previste.

7. Gli interventi, quando opportuno, si articolano in un elenco di opere specifiche riferite sia agli edifici sia agli spazi aperti, allo scopo di consentire una regolamentazione più precisa dei differenti casi. Le singole parti degli edifici e degli spazi aperti possono essere sottoposte a tipi di intervento differenti.

8. Quando non diversamente specificato ad ogni intervento riguardante gli edifici dovranno corrispondere, per lo spazio aperto, opere riconducibili alla stessa tipologia di intervento

Art. 40.- Manutenzione ordinaria (mo)

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti.

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

Edifici - Opere interne

- a1 - pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- a2 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- a3 - riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- a4 - riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- a5 - riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio.

Edifici - Opere esterne

- a6 - pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale nel rispetto degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio;

- a7 - ripristino degli intonaci e dei rivestimenti danneggiati, eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
 - a8 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
 - a9 - riparazione e sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
 - a10 - riparazione e sostituzione di grondaie, discendenti pluviali e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
 - a11 - riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento termo-acustico ed impermeabilizzazione.
3. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

Spazi aperti

- a12 - riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto;
- a13 - riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi), elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni);
- a14 - tinteggiatura, riparazione, sistemazione e sostituzione di recinzioni parapetti, muretti senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- a15 - riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificare le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, la superficie permeabile;
- a16 - riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi) senza modificare i materiali la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- a17 - pulitura, riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde
- a18 - rimozione di singoli esemplari arborei e arbustivi morti con sostituzione di soggetti anche di specie diverse purché inclusi negli elenchi allegati alle presenti Norme senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto.

Art. 41.- Manutenzione straordinaria (ms)

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per integrare servizi e impianti senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, gli orizzontamenti e senza variare l'assetto generale dello spazio aperto.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici (articolandosi in opere interne e opere esterne) sia agli spazi aperti.

Edifici - Opere interne

- b1 - modifica, apertura e chiusura di porte;
- b2 - demolizione con ricostruzione di tramezzi eventualmente con modifica di materiali;
- b3 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- b4 - integrazione di servizi tecnici e igienico-sanitari esistenti senza modifiche dell'edificio;
- b5 - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifica dei materiali;
- b6 - consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai volte e scale, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo.

Edifici Opere esterne

- b7 - rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche simili a quelle esistenti e tali comunque da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e costruttivo. Le opere in ogni caso debbono riguardare l'intera facciata dell'edificio e riferirsi al contesto nel quale l'edificio stesso si trova inserito;
- b8 - sostituzione di infissi e serramenti ;
- b9 - rifacimento e sostituzione integrale dei manti di copertura dei tetti tali da indurre miglioramenti dal punto di vista igienico e costruttivo;
- b10 - rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica dei materiali, forme e quote (d'imposta e di colmo).
- b11 - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera;

- b12 - inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.
3. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

Spazi aperti

- b13 - installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario);
- b14 - modifica e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;
- b15 - installazione e modifica di elementi e attrezzature (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti);
- b16 - rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- b17 - rimozione di elementi e costruzioni precarie;
- b18 - realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) senza variare le quote originali;
- b19 - modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;
- b20 - realizzazione e modifica di impianti vegetazionali con specie arboree senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;
- b21 - interventi di dendrochirurgia, potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree qualora riguardino esemplari in contesto urbano.

Art. 42.- Restauro (re)

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e formali consentendone una destinazione d'uso compatibile.
3. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Edifici.

4. Il restauro degli edifici, in presenza della documentazione prescritta dal Regolamento Edilizio, può comportare:
- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
 - interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
 - modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
 - eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
 - consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite.

Spazi aperti

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

Art. 43.- Risanamento conservativo (rc)

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero della loro abitabilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto,

senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

3. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale.

Edifici

4. Il risanamento conservativo può comportare:
- c1 - consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc.);
 - c2 - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.) senza alterazione del sistema strutturale;
 - c3 - installazione di impianti idrocentralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza ridurre la superficie complessiva degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
 - c4 - riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
 - c5 - modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

Spazi aperti

5. Il risanamento conservativo può comportare:
- c6 - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- c7 - consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere per la regimazione delle acque superficiali;
 - c8 - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra; riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
 - c10 - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
 - c11 - realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30 % della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.

Art. 44.- Ristrutturazione con vincolo (rv)

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conferire al loro insieme o a loro intere parti una diversa articolazione distributiva che non modifichino il volume esistente e non trasformino radicalmente la struttura salvaguardando elementi, di volta in volta segnalati nelle singole "Unità urbanistiche" e nelle schede "Beni ambientali, schede progetto".
3. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria, salvaguardando elementi, di volta in volta segnalati nelle singole "Unità urbanistiche" e nelle schede "Beni ambientali, schede progetto".

Art. 45.- Ristrutturazione totale (rt)

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conferire al loro insieme o a loro intere parti una diversa articolazione distributiva che non modifichino il volume esistente e non trasformino radicalmente la struttura.
3. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

Art. 46.- Ampliamento (am)

1. Gli interventi consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio. Sono considerati ampliamenti gli interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio.
2. L'ampliamento può comportare:
 - Am1 - ampliamenti in altezza (sopralzi);
 - Am2 - ampliamenti in aderenza;

- Am3 - realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale solo quando specificato nella tav. 2 "Zone significative"
3. Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio o del lotto e riferirsi alle caratteristiche degli edifici contermini.
 4. Gli ampliamenti in aderenza e l'aggiunta di manufatti isolati dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità di piano e il Regolamento Edilizio.
 5. Per le modalità di ampliamento dovranno essere osservate le eventuali prescrizioni specifiche riportate nella Tav. 2 "Zone significative".

Art. 47.- Demolizione con ricostruzione (dr)

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

La demolizione con ricostruzione può comportare:

- Dr1 - demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe;
 - Dr2 - demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
 - Dr3 - demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo e/o volume;
 - Dr4 - demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio completamente difforme da quello preesistente.
2. In assenza di specifiche indicazioni (fronti obbligati di edificazione, superficie edificabile) la distanza minima del nuovo edificio dalle strade non dovrà essere inferiore a 5 m. In ogni caso è facoltà della commissione edilizia richiedere l'allineamento del nuovo fabbricato agli edifici contermini.
 3. Quando sia ammessa la sostituzione parziale o totale con parti o edifici difformi da quelli esistenti dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche riportate nella Tav. 2 "Zone significative".
 4. La sistemazione degli spazi aperti dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati.

Art. 48.- Demolizione senza ricostruzione (ds)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il P.I. intende recuperare come spazi aperti. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche riportate nella Tav. 2 "Zone significative" dalle schede comprese in queste Norme tecniche.

Art. 49.- Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru)

1. La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la
 - f1 - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - f2 - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
 - f3 - modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
 - f4 - modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;
 - f5 - modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.
3. Il recupero ambientale implica un insieme sistematico di interventi che possono comportare:
 - f6 - risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
 - f7 - risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche etc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
 - f8 - sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
 - f9 - realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
 - f10 - realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

Art. 50.- Nuova edificazione e nuovo impianto (ne)

1. Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione del P.I..
2. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire, quando specificato, secondo le indicazioni specifiche desumibili dalla Tav. 2 "Zone significative" e dalle schede comprese in queste Norme tecniche (Parte terza "Disciplina dei luoghi").
3. In assenza di specifiche indicazioni (fronti obbligati di edificazione, superficie edificabile) la distanza minima dei nuovi edifici dalle strade non dovrà essere inferiore a 5 m. In ogni caso è facoltà della commissione edilizia richiedere l'allineamento del nuovo fabbricato agli edifici contermini.
4. Il nuovo impianto dello spazio aperto comporta:
 - g1 - sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi e canali.
 - g2 - realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
 - g3 - realizzazione dell'impianto di illuminazione
 - g4 - preparazione del terreno con opportuni sistemi di correzione e concimazione mediante l'utilizzo di sostanze organiche controllate;
 - g5 - realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche del territorio e la dinamica evolutiva interna alle diverse cenosi comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Art. 51.- Interventi sulle strade e in fregio alle stesse

1. All'interno dei "Progetti norma", nella tav. 2 "Zone significative" e nelle Norme di attuazione Parte seconda "Disciplina dei luoghi" sono individuate le strade che dovranno essere oggetto di nuova realizzazione e di adeguamento attraverso l'accostamento di materiali semplici sulla base delle indicazioni desumibili dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione";
2. in assenza di specifiche indicazioni l'adeguamento delle sezioni stradali e le caratteristiche dimensionali della carreggiata dovranno essere riferite alla specifiche normative tecniche del CNR;
3. all'interno dei centri abitati la realizzazione di nuovi edifici, recinzioni e altri manufatti dovrà:
 - garantire la funzionalità dell'asse stradale,
 - essere conforme ai parametri definiti per la ZTO di appartenenza;
 - essere finalizzata alla qualificazione del paesaggio, sia naturale sia urbanizzato, avendo cura di mantenere e/o ripristinare allineamenti, uniformità di materiali, continuità degli elementi di arredo e vegetali (alberature siepi ecc.).

Art. 52.- Norme specifiche per gli interventi in prossimità dei corsi d'acqua

1. E' istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m (1) su ambedue le sponde dei corsi d'acqua di seguito elencati".
 - Fiume Menago
 - Fiume Tregnone
 - Fiume Tartaro
 - Scolo Sanuda
 - Scolo Canossa
 - Scolo Palanca
 - Scolo Borsato
 - Scolo Rabbiosa
 - Scolo Fossà
 - Scolo Boldiere
 - Fosso Morto
2. La fascia di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di ml 4.00 lungo i tratti dei corsi d'acqua, già canalizzati in condotte interrate, del centro abitato.
3. Per tutti i corsi d'acqua si rimanda al "Regolamento Consorziale per la conservazione e la polizia delle opere di bonifica e le loro pertinenze" del Consorzio di Bonifica competente per territorio.
4. La fascia di tutela deve garantire la piena funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
5. All'interno degli spazi di uso pubblico in ambito urbano è possibile derogare alle distanze minime previste per filari arborei a impianto rado.
6. Nelle fasce di rispetto, individuate sulle Tavole del Piano degli Interventi in scala 1:5000, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopodali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale ed espressamente previsti dal P.I.;
- all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.--

Art. 53.- Interventi sulle alberature esistenti

1. Dovrà essere predisposto un "Censimento delle alberature ad alto fusto esistenti nel territorio comunale" finalizzato alla conservazione delle alberature d'alto fusto esistenti fatta eccezione per le specie non autoctone e gli esemplari dei quali il piano preveda esplicitamente in grafia l'abbattimento o la rimozione.

2. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere localizzati e conformati in modo da rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti.

3. L'abbattimento di tali alberi, nel caso risulti inevitabile (per malattia, pericolo etc.) dovrà essere autorizzato dal Sindaco.

Capo III - Modi di intervento

Art. 54.- Strumenti di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso:

- accordi pubblico privato;
- accordi di programma;
- piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
- intervento edilizio diretto;
- intervento edilizio diretto subordinato a convenzione;

2. Il P.I. individua come proprio specifico strumento di attuazione il Progetto Norma.

3. Il Progetto Norma può prevedere, in rapporto agli interventi previsti, la redazione di uno o più piani attuativi, come specificato di volta in volta. Qualora il Progetto Norma non fornisca alcuna indicazione in proposito l'attuazione del P.I. avviene attraverso intervento edilizio diretto con rilascio di concessione edilizia purché conforme alle prescrizioni del Progetto Norma.

4. Con intervento diretto sono realizzabili anche gli edifici ricadenti in aree di rilevanti dimensioni, già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e individuate nella Tav. 2 "Zone significative" come "Unità urbanistiche". All'interno di tali ambiti è prevista la stesura di un progetto unitario, esteso a tutta l'area indicata, sottoposto a convenzione, che sviluppi le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dalla tav. 2 "Zone significative".

5. Il volume realizzabile all'interno di ciascuna "Unità urbanistica" è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza fatte salve diverse indicazioni per le singole unità.

6. È facoltà dell'Amministrazione richiedere in sostituzione di un intervento diretto l'elaborazione di un piano di comparto, di un piano attuativo o di un progetto unitario per un "Intervento edilizio diretto convenzionato" secondo le modalità previste all' Art. 55.- Convenzioni anche laddove questo non sia espressamente previsto dallo strumento urbanistico generale.

7. Gli spazi aperti a destinazione pubblica individuati dal piano come aree di pertinenza dell'intervento costituiscono a tutti gli effetti integrazioni alle opere di urbanizzazione primaria esistenti indispensabili per l'effettuazione dell'intervento stesso.

8. nel contesto di elaborazione di un PUA è facoltà del comune consentire incrementi fino ad un massimo del 20% del volume consentito finalizzati alla realizzazione di edilizia a carattere sociale, convenzionata o agevolata

9. Variazioni significative alle prescrizioni contenute nella tav 2 "Zone Significative" rendono necessaria la redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

10. Con intervento diretto si realizzano inoltre gli interventi in aree individuate come "Ambiti di ristrutturazione di impianti produttivi" (l.r.) nelle tavole 2. Le aree per le quali dovranno essere redatti progetti di "Ristrutturazione di impianti produttivi" sono numerate ed elencate

nella terza parte di queste Norme tecniche "Disciplina dei luoghi" in relazione alle diverse parti di territorio in cui ricadono.

11. Qualora le indicazioni contenute nei Progetto norma o nella tav. 2 "Zone significative" e 2.1 "Zone significative, luoghi centrali" non assumano valore di piano attuativo o ne richiedano l'elaborazione successiva, oppure qualora non sia possibile procedere con intervento edilizio diretto (come previsto dal precedente punto 2) e si debba conseguentemente predisporre un piano attuativo alternativo, le prescrizioni grafiche e le schede del Progetto Norma devono essere utilizzati come specificato all'Art. 4.- Valore prescrittivo degli elementi costitutivi di queste Norme.

Art. 55.- Convenzioni

1. Le convenzioni previste dal Piano sono riconducibili a due tipi fondamentali: quelle relative ai piani urbanistici attuativi di iniziativa privata e di Intervento edilizio diretto convenzionato, che comportino l'uso pubblico di aree e manufatti e quelle relative al recupero degli edifici dismessi in territorio agricolo a fini residenziali.

2. All'interno delle convenzioni riguardanti i piani urbanistici attuativi (PUA) e gli interventi residenziali ricadenti in "Ambiti di Intervento edilizio diretto convenzionato" dovranno essere contenuti in particolare:

- l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione espressamente descritte sulla base delle indicazioni contenute nella tav 2 "Zone significative" e 2.1 "Zone significative, luoghi centrali" in rapporto al volume e alla superficie edificabile.
- la cessione gratuita delle aree al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare scomputando il costo di realizzazione delle opere dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.
- la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento per gli eventuali oneri di urbanizzazione residui e dei contributi dovuti per il costo di costruzione;
- l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;
- i termini entro i quali dovrà essere ultimata la costruzione delle opere previste.
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3. Obiettivo principale delle convenzioni riguardanti il recupero a fini residenziali di edifici dismessi in territorio agricolo è il mantenimento di un patrimonio edilizio non più funzionale alla conduzione dell'azienda agricola e dell'uso agricolo del suolo e dei suoi principali caratteri morfologici di valore paesistico;

4. è concesso destinare gli edifici rurali di cui sia documentato l'abbandono da almeno dieci anni a residenza del tipo "civile abitazione" anche a persone che si impegnino al mantenimento dell'uso agricolo del suolo e dei suoi caratteri morfologici. A queste condizioni possono anche essere stipulate convenzioni che regolamentino la destinazione d'uso per attività agro-turistiche o ad esse similari.

Art. 56. - Accordi pubblico privato

1. In fase di redazione del P.I. L'Amministrazione Comunale, recependo il metodo del confronto e della concertazione, al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I., ha disposto che, a seguito di avviso pubblico, i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e i contenuti del presente P.I., sono state recepite;
2. tali interventi potranno essere attuati previa sottoscrizione di Atto unilaterale d'obbligo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che sarà approvato da Delibera di Consiglio Comunale
3. ai sensi del c.3 dell'art. 6 della L.R.11/2004, con il Piano degli Interventi è adottata la "bozza di accordo" relativa alle proposte giudicate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica;
4. la validità dell'accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. I soggetti proponenti, titolari delle suddette proposte, dovranno quindi presentare, prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti sulla base della bozza adottata.
5. trascorsi i termini indicati al comma precedente, in mancanza di registrazione e trascrizione le aree tornano alla destinazione precedente l'adozione del P.I.;
6. su richiesta dell'Amministrazione Comunale, il privato è tenuto a cedere al V.A.M. stabilito dalle tabelle provinciali le aree da destinare ad uso pubblico;

7. tutti gli interventi oggetto di Atto Unilaterale d'Obbligo, sono soggetti a perequazione urbanistica;
5. qualora il privato non rispetti i tempi concordati nell'accordo per l'attuazione degli interventi e gli obblighi da esso previsti nei confronti dell'Amministrazione comunale, questa ha la facoltà di ripristinare la precedente destinazione urbanistica delle aree.

Art. 57.- Criteri generali relativi agli usi e agli standard

1. Al Titolo VI – Materiali complessi: Z.T.O., vengono stabiliti per ciascuna Zona territoriale omogenea gli usi consentiti e quelli esclusi.
2. Quando le norme tecniche delle ZTO prevedono le destinazioni principali, a meno di specifiche esclusioni, ne ammettono tutte le articolazioni.
3. L'incidenza percentuale dei diversi usi ammessi verrà valutata per ogni singolo intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione) dell'intero edificio o del complesso di edifici
4. Il cambiamento della destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dall'Art. 32.- Destinazioni d'uso
5. In edifici e aree classificati come monofunzionali o funzionalmente complessi dal P.I. sono ammesse articolazioni degli usi secondo le seguenti indicazioni:
 - nelle zone destinate ad attività industriali ed artigianali è ammessa la presenza di alloggi per il proprietario o il solo personale di custodia limitatamente ad un alloggio per unità locale dove per unità locale si intende qui la ditta iscritta alla Camera di Commercio indipendentemente dal numero di soci che ne fanno parte;
 - in fabbriche e officine sono consentiti laboratori e uffici connessi aventi SIp massima pari al 15% della SIp totale e spazi espositivi aventi SIp massima pari al 15% della SIp totale;
 - magazzini, e depositi coperti potranno essere dotati di uffici per un massimo del 20% della SIp totale.
6. Qualora le funzioni esistenti in un edificio monofunzionale vengano a cessare sono ammessi tutti gli usi principali previsti nella ZTO cui l'edificio appartiene
7. Ai fini della determinazione degli oneri per ogni cambio di funzione degli edifici si fa riferimento alla normativa regionale.
8. Per quegli interventi in cui sia prevista la presenza di più destinazioni d'uso il calcolo degli oneri di urbanizzazione andrà fatto in rapporto alle quantità destinate ai diversi usi sia che questi siano classificati come principali sia che questi vengano indicati come "previsti" o "ammessi" all'interno della specifica normativa di zona qualora questi ultimi superino una percentuale del 5% della s.l.p.
9. Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra il costo delle opere di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria essendo lo scomputo ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria.
10. È facoltà delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, ovvero delle convenzioni connesse se trattasi di piano di iniziativa privata, fissare eventuali altri obblighi cui i privati richiedenti concessioni edilizie sono tenuti, oltre a quelli derivanti dall'applicazione della normativa vigente.
11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati sono consentiti impianti tecnici con volumetria non superiore a 40 mc. per la produzione di energia elettrica e termica.
12. Garage di pertinenza, quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi e ammessi negli usi previsti.
13. Le dotazioni minime di parcheggi e di verde sono distinte a seconda che siano:
 - opere di urbanizzazione primaria computate a standard e quindi di uso pubblico
 - dotazioni a servizio esclusivo dell'attività svolta, quindi private.
14. Negli interventi di trasformazione (demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, nuova edificazione e nuovo impianto) in zone residenziali è sempre richiesta una dotazione standard minima di parcheggi pari a 5 mq/abitante (3.5 mq/abitante in zone A).
15. Qualora nelle aree destinate ad Interventi edilizi diretti convenzionati siano indicati con apposita grafia aree verdi e parcheggi di uso pubblico le stesse dotazioni dovranno essere realizzate congiuntamente alla nuova edificazione. Tali aree concorrono alla determinazione del volume totale realizzabile nell'area di intervento.
16. Le dotazioni standard, qualora non reperibili all'interno delle aree oggetto di intervento, possono essere monetizzate previo impegno da parte dell'Amministrazione Comunale ad utilizzare i proventi per acquisire aree, previste a questo scopo dal P.I., collocate in ambiti limitrofi ed in particolare all'interno del quartiere nel quale sono localizzati gli interventi.
17. Nei casi di interventi di risanamento conservativo è possibile collocare i parcheggi privati in piani interrati con perimetro eccedente l'ingombro dell'edificio sovrastante fino ad un massimo del 50% della superficie del lotto (Sf). L'eccedenza non può comunque investire il fronte verso strada per non pregiudicare l'eventuale realizzazione di infrastrutture pubbliche interrate.

18. Per le zone territoriali omogenee vengono indicate le dotazioni minime di superficie permeabile da garantire in caso di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione e nuovo impianto o restauro. A questo fine il cambiamento della destinazione d'uso senza opere edilizie è equiparato agli interventi di trasformazione. La previsione di superficie permeabile indicata si riferisce a spazi scoperti del lotto definendo i valori minimi. Questi spazi dovranno essere sistemati a verde o con pavimentazioni permeabili.

19. Nell'attuazione delle previsioni a standard (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) si dovranno:

- osservare le modalità di costruzione previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- favorire la creazione di complessi di attrezzature dando priorità agli interventi che concorrono a rafforzare i luoghi centrali e il "sistema" del verde;
- escludere trasferimenti e monetizzazioni ogniqualvolta le aree a standard siano identificate e perimetrate nella Tav. 2 "Zone significative" all'interno di Progetti Norma, Intervento edilizio diretto convenzionato, Unità urbanistiche.

Art. 58. - "Valori di riferimento" e loro aggiornamento

Alle NTO è unito l'Allegato "valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici". L'Allegato è elemento costitutivo del Piano degli Interventi, i valori indicati nella tabella sono aggiornati con cadenza semestrale, con specifica delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Art. 59.- Opere incongrue, elementi di degrado, credito edilizio

1. Il P.I. individua le opere incongrue e gli elementi di degrado negli elaborati cartografici
 - disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare;
 - definendo gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Gli edifici individuati dal PI come "opere incongrue" possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi e conservativi, pertanto tali manufatti non possono essere utilizzati per l'installazione di dispositivi fotovoltaici o di altre apparecchiature e impianti.
3. La demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado, determinano un credito edilizio.
4. ai fini fiscali (IMU e altre imposizioni locali) gli edifici incongrui vanno considerati nella destinazione originaria fino all'eventuale registrazione del credito edilizio;
5. un credito edilizio può essere riconosciuto anche per l'eliminazione di opere incongrue o la riconfigurazione di situazioni di degrado in ambiti non individuati nella cartografia del P.I. alle seguenti condizioni,
 - mediante intervento diretto convenzionato,
 - previa approvazione e convenzionamento di PUA, se conforme alle previsioni del P.I. e nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.
6. Alle condizioni previste la precedente comma il credito edilizio può essere riconosciuto a fronte di interventi di :
 - riordino di aree di pertinenza con eliminazione di superfetazioni,
 - riconversione di edifici produttivi in zona impropria,
 - Interventi di riduzione delle superfici impermeabilizzate e sostituzione con prati o pavimentazioni permeabili,
 - Interventi di rinaturalizzazione delle aree agricole entro una fascia di 100 m. dal limite dell'area urbanizzata.
7. Per la conversione del volume delle opere incongrue in credito edilizio si dovranno osservare i criteri per la Determinazione del "Valore" del credito descritti al successivo Art. 60. - Credito edilizio.

Art. 60. - Credito edilizio

Cosa è e cosa dà origine ad un credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio tramite:
 - eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado,
 - miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale,
2. il Consiglio Comunale con apposita delibera può procedere alla individuazione di ulteriori immobili, aree o strategie di trasformazione nei quali rendere applicabile il credito edilizio senza ricorrere a varianti al P.I. individuando:
 - condizioni problematiche quali:

- opere incongrue non presenti negli elaborati del Piano, contrastanti con i vincoli e le tutele indicate nel P.A.T. e meglio precisate nel P.I.;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue, che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- ambiti di riordino della zona agricola.;
- attività produttive in zona impropria, incompatibili con il contesto, da bloccare/trasferire;
- parti dell'insediamento interessate da processi di dismissione dell'assetto fisico e funzionale, nei quali avviare processi di rigenerazione, previa elaborazione di PUA;
- strategie e opere per la qualificazione dello spazio pubblico e del sistema ambientale quali:
 - interventi di miglioramento della qualità urbana: arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
 - interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori e tutele, fragilità;
 - riqualificazione di ambiti ricadenti in "fasce di rispetto";
 - risoluzione, contenimento e mitigazione del rischio;
- Realizzazione di infrastrutture della rete stradale ed ecologica
 - sistemazione e integrazione della rete viaria;
 - trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico - ricreativa;
 - interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale (fasce di vegetazione ripariale, formazione di aree boscate, di formazioni vegetali lineari, di ambiti di rinaturalizzazione ecc.).

3. il Comune può pubblicare bandi e avvisi pubblici per manifestazione di interesse, con l'obiettivo di coinvolgere operatori privati su specifici progetti che prevedono la formazione e gestione del "credito edilizio".

4. , Nel definire una organica "Disciplina del credito edilizio", attraverso variante tematica al P.I. il Comune individuerà i più opportuni incentivi per l'utilizzo di questo istituto (esclusione dal contributo perequativo, riduzione degli oneri di urbanizzazione...).

Casi specifici

5. Per le attività produttive in zona agricola (classificate come Unità urbanistiche IR) con S.n.p. fino a 250 mq è consentito il recupero di tutta la superficie ad uso residenziale (100% di credito) nello stesso lotto, previa elaborazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area, che:

- illustri le modalità di inserimento nel contesto del volume risultante,
- dimostri la trasformazione di tutti i volumi produttivi e il riordino complessivo del lotto,
- dimostri l'esistenza di spazi di parcheggio e di opere di qualificazione paesaggistica funzionali alla soddisfazione degli standard di urbanizzazione primaria.

6. I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui compresi entro "Progetti Norma" dovranno essere riutilizzati entro il perimetro dello stesso "Progetto Norma" (pertinenzialità del credito); pertanto le quantità edificabili totali previste per il P.N. devono essere intese comprensive del credito edilizio.

Determinazione del "Valore" del credito

7. La quantità volumetrica del credito edilizio può essere espressa come "Valore", per agevolare il trasferimento del credito in ZTO differenti da quella originaria;

8. il P.I. prevede l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in relazione al valore della superficie pertinenziale del volume da cui origina il credito; di seguito si propone una formula da utilizzare per il calcolo della conversione volumetrica tra ZTO e contesti differenti:

$$V_{(0)} / I_{f1} = Sf_{(ZTO1)} \times Val_{(1)}$$

$$Sf_{(ZTO1)} \times Val_{(1)} = \text{Valore credito}$$

dove:

$V_{(0)}$ = Volume che dà origine al credito

$Sf_{(ZTO)}$ la superficie fondiaria corrispondente al volume che dà origine al credito per la ZTO nel quale il volume ricade;

$Val_{(1)}$ = il valore al mq. della ZTO nella quale ha origine il credito desunto dall'Allegato 1 "Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici".

La superficie fondiaria nella quale realizzare il nuovo edificio e il volume massimo corrispondente saranno desunti dalla seguente formula:

$$\text{Valore credito} / \text{Val}_{(2)} = \text{Sf}_{\text{ZTO2}}$$

$$\text{Sf}_{\text{ZTO2}} \times \text{If}_2 = \text{V}_{(f)}$$

dove:

$\text{Val}_{(2)}$ = il valore al mq. della ZTO nella quale localizzare il nuovo volume, desunto dall'Allegato 1 "Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici".

Sf_{ZTO2} = la superficie fondiaria per il nuovo edificio corrispondente al valore del credito;

If_2 = indice fondiario dell'area nella quale localizzare il nuovo volume (con un valore minimo sfruttabile dell'80%)

$\text{V}_{(f)}$ = Volume finale massimo che è possibile realizzare nella nuova localizzazione.

Localizzazione del volume risultante

9. Il PI disciplina gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi,
 - a) individuando puntualmente il sito, con uno o più edifici "a volumetria definita", anche nell'ambito di progetti Norma o di processi compensativi di cui all'art.37 della L.R. 11/2004;
 - b) favorendo il recupero del credito nell'ambito di processi di trasformazione (PUA e Progetti Norma di espansione e ristrutturazione urbanistica), al fine di limitare il consumo di suolo e definire ambiti caratterizzati da una maggior articolazione tipologica;
 - c) consentendo il recupero di limitate quantità (slp max = 200 mq.) per interventi diretti di ampliamento di edifici residenziali esistenti, con la possibilità di superare le densità definite per la ZTO fino ad un massimo del 30%;
10. oltre ai casi definiti al precedente comma, il P.I. individua un insieme di aree nelle quali la localizzazione del volume risultante ("atterraggio" del credito) è consentita, senza necessità di procedere con una variante al P.I.; nell' Allegato "Ambiti preferenziali per la localizzazione del credito edilizio" sono rappresentati, con finalità d indirizzo:
 - le aree di ricostruzione crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui compresi entro "Progetti Norma";
 - le aree libere nelle quali preferibilmente dovranno localizzarsi i volumi risultanti dal credito;
 - i parametri di riferimento per ciascuna area, definiti attraverso riferimenti a ZTO del Piano.
 - gli ambiti di "urbanizzazione consolidata" e di "urbanizzazione diffusa" (queste ultime contrassegnate con *) entro i quali il volume risultante da crediti edilizi; può essere localizzato, previa redazione di un PUA, con incrementi fino al 30% della densità massima consentita;
11. le aree individuate al precedente comma non si configurano come edificabili fino ad avvenuta costituzione di un "legame di pertinenzialità" con il volume risultante dal credito.

Registro del credito edilizio

12. Gli interventi che danno luogo al riconoscimento di un credito edilizio, individuati dal P.I. o nelle aree di cui al precedente comma 2 dovranno essere individuati e regolamentati con una specifica Scheda di Credito Edilizio, proposta dal promotore, che definisce:
 - i principali parametri edilizi ed urbanistici, con l'entità del volume in credito;
 - i tempi e le modalità per l'operatività del credito (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per la cessione del credito edilizio;
13. la scheda, da registrarsi solo in caso d'uso, assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia degli accordi previsti dall'Art. 56. - Accordi pubblico privato delle presenti N.T.O.
14. I crediti edilizi sono annotati in un apposito Registro predisposto dal Comune.
15. i Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

Casi esclusi dal credito edilizio

16. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio le opere realizzate:
 - in violazione di norme di legge;
 - in violazione di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
 - in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Art. 61. - Perequazione

1. La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla

- pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
2. l'Amministrazione attua la perequazione attraverso la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui all'Art. 64. - Metodologia di calcolo del Valore di Perequazione delle presenti norme;
 3. la perequazione urbanistica si applica:
 - alle aree di trasformazione e modificazione urbanistica introdotte dal P.I., compresi il recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
 4. la perequazione urbanistica si attua attraverso una o più delle seguenti modalità:
 - la cessione di aree al Comune;
 - la realizzazione di opere di interesse pubblico sulla base di specifici accordi;
 - la monetizzazione, finalizzata alla realizzazione di opere o alla fornitura di servizi di pubblico interesse;
 5. l'Amministrazione può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse.
 6. le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate, e/o la monetizzazione, potranno essere impiegate:
 - per realizzare opere, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico;
 - per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
 - per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - per la realizzazione di edilizia residenziale, o quale indennizzo ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio;
 - per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento;
 - per reperire, attraverso l'alienazione sul libero mercato, risorse economiche da impiegare per l'esecuzione di opere pubbliche;
 - per la formazione di sistemi ecologico - ambientati (manutenzione di aree prative e dei paesaggi storico ambientali, fasce tampone, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private;
 7. gli obiettivi di perequazione potranno inoltre essere perseguiti attraverso:
 - la realizzazione di opere, anche in ambiti esterni a quelli di intervento, indicati dall'Amministrazione Comunale;
 - idonee convenzioni che regolino:
 - le modalità di erogazione di servizi di pubblico interesse (per es. la fornitura di servizi socio-assistenziali o la realizzazione e/o manutenzione di risorse paesaggistiche ed ambientali),
 - il soddisfacimento di prestazioni di efficienza energetica ed ambientale superiori agli *standard* vigenti, potendosi dedurre dal valore della perequazione il maggior onere derivante dall'adozione dei dispositivi di efficienza energetica;
 - la destinazione di parte dei volumi da realizzare ad edilizia sociale, agevolata o la locazione-vendita degli immobili a prezzi convenzionati.
 8. Nel contesto di iniziative di trasformazione-qualificazione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, può essere riconosciuto un valore simbolico di "perequazione ambientale" alla realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili e sostenibili (con o senza erogazione a favore del Comune di quota parte dell'energia prodotta);
 9. modalità alternative di applicazione della perequazione, potranno coesistere, e dovranno configurare un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico.

Art 62. - Ambiti di applicazione della perequazione urbanistica e “Aree di cessione”

1. Il P.I. individua gli ambiti e gli interventi soggetti a perequazione urbanistica. Tali ambiti sono regolati come di seguito illustrato:

Tipo di trasformazione/modificazione	Destinazione originaria		Nuova destinazione
a) <u>Espansioni</u> ambiti di nuova edificazione ovvero parti del territorio comunale prevalentemente costituite da territorio agricolo libero che vengono destinate a interventi di espansione insediativa (Accordo pubblico privato)	Zona agricola (anche aree di “urbanizzazione diffusa” non assimilabili a lotti liberi”)		Residenziale (compresi interventi in aree di “urbanizzazione diffusa”)
	ZTO produttiva (non attuata)		Residenziale
b) <u>Riconversioni</u> (credito edilizio)	Aree di riconversione, per le quali si prevede la trasformazione di edifici dismessi o sottoutilizzati	produttivo	Residenziale
		produttivo	Commerciale e/o terziaria – artigianato di servizio
		Strutture agricole produttive dismesse (Snp > 250 mq.)	Residenziale
c) <u>Nuovi lotti liberi</u> (accordo pubblico privato / atto unilaterale)	Agricola		Residenziale (compresi lotti in aree di “urbanizzazione diffusa”) < 800 mc.
	Produttiva		Residenziale (compresi lotti in aree di “urbanizzazione diffusa”) < 800 mc.)
	Agricola (urbanizzazione diffusa o ambiti particolari)		Attività economiche (attività di servizio alle persone)
d) <u>cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO</u> (credito edilizio)	Zona agricola	produttivo in i.r. (Snp > 250 mq.)	Residenziale e attività compatibili
		edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo, Piccole strutture agricole produttive (Snp < 250 mq.)	Residenziale e attività compatibili
	Altre ZTO	Piccole riconversioni produttivo in i.r.	residenziale e attività compatibili

2. Il valore della perequazione è connesso dall’incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del P.I., rispetto al valore degli stessi precedente al Piano; l’incremento di valore dovrà essere calcolato facendo ricorso all’Allegato 1 “Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici”.

3. contributo perequativo a favore della collettività è costituito dall’area di cessione (Sp) e non potrà essere superiore al 30% dell’incremento di valore come definito al precedente comma.

Art. 63. - Perequazione e “Disciplina dei luoghi”

- In relazione ai diversi tipi di trasformazione il PI determina il *contributo perequativo - area di cessione*, sulla base di considerazioni relative sia al tipo di intervento, sia allo stato di fatto dei servizi e delle attrezzature presenti nell’ambito territoriale;
- le percentuali attraverso le quali calcolare la superficie di cessione sono indicate in nella Tabella “Perequazione e tipo di trasformazione” allegata alle presenti norme;
- la tabella di cui al precedente comma individua criteri omogenei da impiegare per il calcolo della perequazione ma non costituisce parte integrante della normativa; pertanto le percentuali indicate potranno essere modificate dal Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi.

Art. 64. - Metodologia di calcolo del Valore di Perequazione e modalità di cessione

1. Il valore della perequazione urbanistica riconosciuto quando questa venga monetizzata ai fini della realizzazione di opere pubbliche, verrà calcolata seguendo la seguente formula analitica:

$$Vp = (Vi - Vt) \times Sp$$

dove:

Vp = Valore di perequazione da corrispondere al Comune;

Vi = Valore dell'area oggetto d'intervento, in base a quanto indicato all' Allegato 1 "Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici" alle presenti NTO.

superficie in trasformazione x valore di riferimento

In caso di riconversione di edifici precedentemente destinati ad attività produttive, per il calcolo della superficie da valutare per la trasformazione si dovrà ottenere dividendo il volume complessivo per l'indice fondiario della zona nella quale ricade l'edificio da riconvertire.

In caso di riconversione volumetrica/assegnazione volumetrica aggiuntiva di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, per il calcolo della superficie in trasformazione si dovrà considerare per ogni mc assegnato 1 mq di superficie equivalente assimilata alla ZTO C1 ai fini del calcolo del valore della perequazione.

Sp = Area di cessione come definita in rapporto alle aree e al tipo di trasformazione,

Vt = Valore terreno, calcolato moltiplicando la superficie dell'immobile in trasformazione x il valore della precedente destinazione.

superficie in trasformazione x VAM

Nel caso di terreno agricolo il valore di riferimento è il *Valore Agricolo Medio (VAM)* stabilito, in base alla reale coltura in atto. In caso di riconversione volumetrica/assegnazione volumetrica aggiuntiva il *Valore Agricolo Medio (VAM)* dovrà essere considerato analizzando la coltura catastale prevalente nei mappali circostanti.

2. Le modalità di attraverso le quali il P.I. prevede che venga corrisposto il valore della perequazione sono illustrate nella tabella Allegato 2.

Art. 65. - Scomputo e gradualità della perequazione

Incentivi

1. Il contributo perequativo può essere scomputato in tutto o in parte dagli oneri di urbanizzazione quando il cambio di destinazione d'uso consenta di rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
2. Ulteriori casi nei quali il contributo di perequazione può essere ridotto o eliminato sono:
 - recupero di edifici di interesse storico-artistico;
 - demolizione di edifici incongrui.
3. L'entità della riduzione o l'eliminazione saranno valutate in sede di accordo pubblico-privato in relazione al tipo di operazione proposta.

Gradualità

Nei casi c) e d) individuati al precedente Art. 63. - Perequazione e "Disciplina dei luoghi" il valore della perequazione deve essere parametrato in base all'entità dell'intervento di trasformazione, in base a quanto previsto dalla seguente tabella:

tabella Indice di perequazione	
Mc. volume intervento ammesso	% Indice di perequazione
0-200	20%
201-400	40%
401-600	60%
601-800	80%
≥801	100%

Art. 66. - Schede di perequazione

1. Per gli ambiti oggetto di accordo di cui all'Art. 56. - Accordi pubblico privato, i Progetti Norma assumono valore di Schede di Perequazione con indicata la ripartizione funzionale tra:
 - le aree nelle quali concentrare l'edificazione, con relativa viabilità e parcheggi;
 - superfici minime a verde da realizzare, anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi;

- area destinata alle dotazioni territoriali (i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree comunque dovute a titolo di *standard* per legge);
2. le indicazioni grafiche vanno interpretate nei modi indicati all'Art. 4.- Valore prescrittivo degli elementi costitutivi di queste NTO.
 3. All'interno degli ambiti interessati dalla schede è prevista la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte e quantificate nelle schede o funzionalmente connesse con l'intervento, anche se eccedenti le quantità minime previste per legge.
 4. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle Schede Normative partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e si impegna a cedere gratuitamente al Comune, sulla base della convenzione di cui al comma successivo, le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste. Si impegna inoltre a partecipare per la propria quota di edificabilità (come risultante dal prodotto dell'indice per la superficie dell'area) alle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 5. Al P.U.A. va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla Scheda, i contenuti della convenzione dovranno conformarsi a quanto previsto all'Art. 55.- Convenzioni di queste NTO;
 6. Nel caso in cui gli interventi previsti nella scheda vengano realizzati attraverso più PUA e/o unità di intervento la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono si impegnano a garantire, attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione. le condizioni di realizzabilità nelle rimanenti parti dell'ambito.
 7. Qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, di opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali, la mancata o parziale realizzazione di suddette opere può essere compensata con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento degli spazi e delle attrezzature e dei servizi pubblici, per un valore equivalente fino alla concorrenza dello standard predeterminato.
 8. l'eventuale edificazione all'interno delle aree di cessione (Sp) sarà definita dal P.I., sulla base delle necessità insediative e di considerazioni di carattere ambientale e sostenibilità degli interventi.

Capo IV - Caratteri del piano e disciplina generale del territorio. Norme transitorie e finali

Art. 67.- Realizzazioni in corso e situazioni difformi da quelle previste

1. Dalla data di adozione del P.I. è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni, anche se i progetti sono conformi a strumenti attuativi già vigenti. Per questi, infatti, è prescritto l'adeguamento al nuovo P.I..
2. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo P.I. possano essere oggetto di sola manutenzione ordinaria. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento al P.I..

Capo I – Z.T.O. degli insediamenti di antico impianto

Art. 68.- Zona A1 Edilizia civile da salvaguardare

Zone A1, opere di urbanizzazione

All'interno delle zone A1 corrispondono:

<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>			
aree per opere di urbanizzazione primaria	-		
aree per opere di urbanizzazione secondaria	30 mq.:	così suddivisi	
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione	
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune	
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport	
	3.5 mq.	per parcheggio	
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>			
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.		
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.		

Usi previsti ed usi esclusi

La zona A è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R)

Nelle zone A.1 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), (anche in edifici monofunzionali se specificato nella TAV 2.1 "Zone significative, luoghi centrali"); "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)"; "Parcheggi coperti (Sp); "Centri sociali e ricreativi"; Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" (S).

sono ammesse attività agricole (A) quando specificato nella TAV . 2.1 "Zone significative" o nelle schede di intervento relative ai beni ambientali.

Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I) e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso", "stazioni di servizio e distribuzione e deposito di carburanti", "Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti" (St).

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale delle zone "A" permane la residenza anche se le altre destinazioni possono occupare interamente il volume.

Le attività commerciali di nuovo impianto dovranno ubicarsi lungo i "fronti commerciali" indicati nella Tav 2.1 "Zone significative Luoghi centrali" ad eccezione degli esercizi di vicinato, inferiore a mq 150, che possono collocarsi in tutte le zone A.

Nel caso di commistioni di più funzioni (residenziali, commerciale, terziaria, ecc.) la residenza dovrà essere collocata preferibilmente ai piani superiori degli edifici.

La residenza dovrà essere collocata preferibilmente ai piani superiori degli edifici di cui comunque è ammesso l'utilizzo anche per destinazioni diverse.

Tipi di intervento

Sono ammessi:

-interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti al precedente Art. 39.- Generalità e dettagliate nelle schede progetto allegate alle presenti norme

-interventi di nuova costruzione sulle aree libere purché nel rispetto delle indicazioni contenute nella Tav. 2.1 "Zone significative, luoghi centrali", nei "Progetti Norma e nelle specifiche "Unità urbanistiche".

Modalità di intervento

Intervento diretto.

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo "Parametri d'intervento"

Parametri d'intervento

1. Salvo prescrizioni particolari dei "Progetti norma", delle "Unità urbanistiche" e delle schede "Beni ambientali. Schede progetto" per gli interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione con un nuovo edificio totalmente difforme dal precedente (Dr4) la volumetria realizzabile non potrà superare una densità fondiaria di 2.5 mc e una altezza pari a quella degli edifici adiacenti avente valore di bene ambientale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri di intervento previsti all'interno dei "Progetti norma" o delle schede "Beni ambientali. Schede progetto".

Laboratori artigianali esistenti

Per i laboratori artigianali esistenti è previsto il trasferimento. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 69.- Zona A2: corti

Zone A2, opere di urbanizzazione

<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria	-	
aree per opere di urbanizzazione secondaria	30 mq.:	così suddivisi
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
	3.5 mq.	per parcheggio
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	

Usi previsti ed usi esclusi

1. La zona A1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R)
2. Nelle zone A.1 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), (anche in edifici monofunzionali se specificato nella TAV 2.1 "Zone significative, luoghi centrali"); "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)"; "Parcheggi coperti (Sp); "Centri sociali e ricreativi"; Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" (S).
3. sono ammesse attività agricole (A) quando specificato nella TAV . 2.1 "Zone significative" o nelle schede di intervento relative ai beni ambientali.
4. Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I) e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso", "stazioni di servizio e distribuzione e deposito di carburanti", "Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti" (St).

Regole per gli usi

5. La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso "Residenze" in misura sempre superiore al 65% del volume.
6. La residenza dovrà essere collocata preferibilmente ai piani superiori degli edifici.
7. Le attività commerciali di nuovo impianto dovranno ubicarsi lungo i "fronti commerciali" indicati nella Tav 2.1 "Zone significative Luoghi centrali".

Tipi di intervento

Sono ammessi:

- interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti al precedente Art. 39.- Generalità e dettagliate nelle schede progetto allegate alle presenti norme
- interventi di nuova costruzione sulle aree libere purché nel rispetto delle indicazioni contenute nella Tav. 2.1 "Zone significative, luoghi centrali", nei "Progetti norma e nelle specifiche "Unità urbanistiche".

Modalità di intervento

Intervento diretto

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Salvo prescrizioni particolari dei "Progetti norma", delle "Unità urbanistiche" e delle schede "Beni ambientali. Schede progetto" per gli interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione con un nuovo edificio totalmente difforme dal precedente (Dr4) la volumetria realizzabile non potrà superare una densità fondiaria di 2.5 mc e una altezza pari a quella degli edifici adiacenti avente valore di bene ambientale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri di intervento previsti all'interno dei "Progetti norma" o delle schede "Beni ambientali. Schede progetto".

Laboratori artigianali esistenti

Per i laboratori artigianali esistenti è previsto il trasferimento. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 70.- Zona A3: attrezzature ed edifici pubblici dei centri di antico impianto

Usi previsti ed usi esclusi

La zona A3 è caratterizzata dall'uso principale "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" e "Attività terziarie".

Sono ammesse inoltre "Residenze" in relazione alle attività di servizio in percentuale inferiore al 10% della S.n.p., "Spazi scoperti verdi e pavimentati".

Sono escluse le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso", "stazioni di servizio e distribuzione e deposito di carburanti", "Impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti" (St).

Tipi di intervento

Sono ammessi:

- interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti al precedente Art. 39.- Generalità e dettagliate nelle schede progetto allegate alle presenti norme
- interventi di nuova costruzione sulle aree libere purché nel rispetto delle indicazioni contenute nella Tav. 2.1 "Zone significative, luoghi centrali", nei "Progetti norma e nelle specifiche "Unità urbanistiche".

Modalità di intervento

Intervento diretto;

gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Salvo prescrizioni particolari dei "Progetti norma", delle "Unità urbanistiche" e delle schede "Beni ambientali. Schede progetto" per gli interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione con un nuovo edificio totalmente difforme dal precedente (Dr4) la volumetria realizzabile non potrà superare una densità fondiaria di 2.5 mc e una altezza pari a quella degli edifici adiacenti avente valore di bene ambientale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri di intervento previsti all'interno dei "Progetti norma" o delle schede "Beni ambientali. Schede progetto".

Art. 71.- Zona A4: spazi pubblici dei centri di antico impianto

Usi previsti ed usi esclusi

La zona A4 è caratterizzata dall'uso principale "Spazi scoperti verdi e pavimentati".

È ammesso l'uso "Attività terziarie" limitatamente ad "Attrezzature ricettive e Pubblici esercizi".

Tipi di intervento

1. Sono ammessi interventi sulle aree esistenti secondo i tipi di intervento descritti al precedente Art. 39.- Generalità e nel rispetto delle indicazioni contenute nella Tav. 2.1 "Zone significative, luoghi centrali", nei "Progetti norma e nelle specifiche "Unità urbanistiche".

Modalità di intervento

Intervento diretto

Capo II - Z.T.O. degli spazi residenziali

Art. 72.- Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale, opere di urbanizzazione

All'interno delle zone B e nelle zone C1 dovranno essere garantiti i seguenti standard:

<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria	-	
aree per opere di urbanizzazione secondaria	30 mq.:	così suddivisi
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
	3.5 mq.	per parcheggio
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	

Art. 73.- Zone di completamento semintensivo B1

Usi previsti ed usi esclusi

La zona B1.1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R); Nelle zone B1.1 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), limitatamente ai piani terra ed eventualmente ai piani immediatamente superiori; "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)"; Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico"(S). Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I), fatte salve le indicazioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle singole "Unità urbanistiche" e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso".

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso "Residenze" in misura sempre superiore al 65% del volume. Le attività terziarie di nuovo impianto dovranno ubicarsi preferibilmente ai piani terra degli edifici e lungo i "fronti commerciali" indicati nella Tav 2 "Zone significative".

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all' Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Modalità di intervento

2. Intervento diretto e "Intervento edilizio diretto convenzionato"
3. Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Sf minima	600 mq.
H	10.00 ml.
P	3 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
lv	0.5
Uf	0.34 mq/mq.
Rp	0.35

Laboratori artigianali esistenti

4. È ammessa la permanenza dei laboratori artigianali esistenti quando indicato nelle singole unità urbanistiche, rispettando i tipi e le modalità di intervento specificati all'interno delle stesse unità. Sono sempre escluse le lavorazioni insalubri di I classe.

Art. 74.- Zona di completamento intensivo B2.1

Usi previsti ed usi esclusi

La zona B2.1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R)
Nelle zone B2.1 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), limitatamente ai piani terra ed eventualmente i piani immediatamente superiori; "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)"; Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico"(S)
Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I), fatte salve le indicazioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle singole "Unità urbanistiche", e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso".

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura sempre superiore al 80% del volume (salvo diversa indicazione nei "Progetti norma")
Le attività terziarie di nuovo impianto dovranno ubicarsi ai piani terra degli edifici e lungo i "fronti commerciali" indicati nella Tav 2 "Zone significative".

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all' Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Modalità di intervento

Intervento diretto e "Intervento edilizio diretto convenzionato"

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Sf minima	600 mq.
H	12.5 ml.
P	4 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
llv	0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
Uf	0.45 mq/mq
Rp	0.30

Laboratori artigianali esistenti

2. È ammessa la permanenza dei laboratori artigianali esistenti quando indicato nelle singole unità urbanistiche, rispettando i tipi e le modalità di intervento specificati all'interno delle stesse unità. Sono sempre escluse le lavorazioni insalubri di I classe.

Art. 75.- Zone di completamento intensivo dei corridoi commerciali B2.2

Usi previsti ed usi esclusi

1. La zona B2.2 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" e "Attività terziarie" (T)
2. Nelle zone B2.1 sono altresì previsti "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)"; Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico"(S)
3. Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I), fatte salve le indicazioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle singole "Unità urbanistiche" e nelle singole "Unità urbanistiche", e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "stazioni di servizio e distribuzione e deposito di carburanti".

Regole per gli usi

La mescolanza funzionale che caratterizza la zona deve essere garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura non superiore al 65% della Snp
La residenza dovrà essere collocata preferibilmente ai piani superiori degli edifici;
Le attività terziarie di nuovo impianto dovranno ubicarsi lungo i "fronti commerciali" indicati nella Tav 2 "Zone significative".

Tipi di intervento

4. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all'Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano per Intervento diretto e Intervento diretto convenzionato o sulla base di un piano attuativo.

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Sf	600 mq.
minima	
H	16 ml.
P	5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma e nelle Unità urbanistiche)
llv	0.5
Uf	0.56 mq/mq
Rp	0.30

Laboratori artigianali esistenti

5. È ammessa la permanenza dei laboratori artigianali esistenti quando indicato nelle singole unità urbanistiche, rispettando i tipi e le modalità di intervento specificati all'interno delle stesse unità. Sono sempre escluse le lavorazioni insalubri di I classe.

Art. 76.- Zona C1 Completamento estensivo

Usi previsti ed usi esclusi

La zona C1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R)
Nelle zone C1 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), limitatamente ai piani terra o immediatamente superiori, "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)";
Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I), fatte salve le indicazioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle singole "Unità urbanistiche", e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso".

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura sempre superiore al 65% del volume

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all'Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere.

Modalità di intervento

Intervento diretto e Intervento diretto convenzionato.

È facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.E.C., richiedere la formazione di un Piano urbanistico attuativo nei casi in cui questo fosse ritenuto necessario. Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Sf minima	600 mq.
H	10 ml.
P	3 (salvo diversa indicazione nei Progetti Norma e nelle singole Sezioni urbanistiche)
Ilv	0.5
Uf	0.23 mq/mq
Rp	0.40

Laboratori artigianali esistenti

È ammessa la permanenza dei laboratori artigianali esistenti quando indicato nelle singole unità urbanistiche, rispettando i tipi e le modalità di intervento specificati all'interno delle stesse unità. Sono sempre escluse le lavorazioni insalubri di I classe.

Art. 77.- Zone di espansione estensiva C2

Zone C2 opere di urbanizzazione

All'interno delle zone C2 dovranno essere garantiti i seguenti standard:

<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>		
aree per opere di urbanizzazione	30 mq.:	così suddivisi
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
<hr/>		
di cui per aree per opere di urbanizzazione primaria all'interno del PUA	3.5 mq. 6 mq.	per parcheggio per aree verdi
<hr/>		
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	

Usi previsti ed usi esclusi

La zona C2 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze" (R)

Nelle zone C2 sono altresì previsti "Attività terziarie" (T), limitatamente ai piani terra "Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)";

Sono escluse "Attività industriali e artigianali" (I) e le seguenti articolazioni degli usi principali consentiti: "centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso", "stazioni di servizio e distribuzione e deposito di carburanti"

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita dalla prevalenza dell'uso residenza in misura sempre superiore al 80% del volume previsto dalle norme tecniche di attuazione del piano attuativo o dalla convenzione

L'incidenza percentuale viene valutata rispetto al volume totale previsto dal piano attuativo e fissata nelle norme tecniche di attuazione o nella convenzione allegate allo strumento urbanistico attuativo

Le attività terziarie andranno previste limitatamente ai piani terra

Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova costruzione sulle aree libere

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano sulla base di uno strumento urbanistico attuativo

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri d'intervento

Parametri d'intervento

Sf minima	600 mq.
H	7.00 ml.
P	2 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
Ilv	0.5
Ut	0.23 mq/mq
Rp	0.40

Capo III – Z.T.O. degli spazi produttivi

Art. 78.- Zone produttive di completamento D1

Disposizioni sui materiali semplici e complessi

I materiali complessi degli spazi aperti all'interno delle zone per insediamenti produttivi sono: strade, parcheggi a raso, boschi, barriere, piazzali per deposito.

Il ruolo di un materiale complesso che si trovi all'interno delle zone per insediamenti produttivi è quello di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento. Per questo motivo si debbono utilizzare impianti vegetazionali densi e molto densi come illustrati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione.

Zone D1.1 opere di urbanizzazione

Alle zone D1.1 corrispondono,

per attività industriali ed artigianali ad ogni mq. di superficie fondiaria:		
aree per opere di urbanizzazione primaria	0.05 mq	destinati a verde e parcheggi
aree per opere di urbanizzazione secondaria	0.05 mq	destinati a parcheggio aree verdi e pavimentate e servizi di supporto; all'interno del P.I.
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	
<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>		
aree per opere di urbanizzazione	30 mq.:	così suddivisi
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
di cui per aree per opere di urbanizzazione primaria all'interno del PUA	3.5 mq.	per parcheggio
	6 mq.	per aree verdi
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	

Usi previsti ed usi esclusi

La zona è caratterizzata dagli usi principali:

“Attività industriali e artigianali” (I)

“Attività terziarie” (T) quando specificato attraverso la grafia “fronti commerciali”

Sono inoltre previsti: “Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)”, “Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico” (S) limitatamente a parcheggi coperti, centri polivalenti e mense, servizi sportivi coperti e scoperti, e a servizi tecnici ed amministrativi, “Residenze” (R).

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita da una presenza degli usi principali individuati al precedente comma 4 in misura sempre superiore al 70% della S.l.p.

L'incidenza percentuale verrà valutata per ogni singolo intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione) dell'edificio o del complesso di edifici.

l'uso “Residenze” è ammesso fino ad una s.n.p. massima di 150 mq. per ogni unità locale, per l'abitazione del custode o del proprietario, a condizione che gli edifici artigianali cui l'abitazione si riferisce superino la s.n.p. di 350 mq.. In ogni caso il rapporto Sf/slp destinata a residenza non potrà essere superiore a 0,1

Le stazioni di servizio, distribuzione e deposito di carburanti sono regolamentati dall' Art. 145.- Strutture di servizio

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all'articolo Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione sulle aree libere

Modalità di intervento

Intervento diretto e Intervento diretto convenzionato con il quale il concessionario si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui all' Parametri di intervento

Parametri di intervento

Sf minima	1.500 mq. (salvo diversa indicazione nei Progetti norma e nelle singole unità urbanistiche)
H max	12 m (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)
Ilv	0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma e nelle Unità urbanistiche)
Ef	-
Rc	0.50
Rp	0.30

Art. 79.- Zone produttive di espansione D2

Zone D2 opere di urbanizzazione

1. Alle zone D2 corrispondono

per attività industriali ed artigianali ad ogni mq. di superficie territoriale:		
aree per opere di urbanizzazione primaria	0.10 mq	destinati a verde e parcheggi
aree per opere di urbanizzazione secondaria	0.10 mq	destinati a parcheggio aree verdi e pavimentate e servizi di supporto; all'interno del P.I.
<hr/>		
per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.5 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.5 mq.	
<hr/>		
per attività residenziali: ad ogni abitante		
aree per opere di urbanizzazione secondaria	30 mq.	così suddivisi
	4.5 mq	per attrezzature per l'istruzione
	4 mq.	per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
	3.5 mq.	per parcheggio
di cui per aree per opere di urbanizzazione primaria	3.5 mq.	per parcheggio
	6.0 mq.	per aree verdi

Usi previsti ed usi esclusi

La zona è caratterizzata dagli usi principali:

“Attività industriali e artigianali” (I)

Attività terziarie” (T) quando specificato attraverso la grafia “Fronti commerciali” o quando individuate in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Sono inoltre previsti: “Spazi scoperti verdi (V) e pavimentati (P)”, “Servizi ed attrezzature” limitatamente a parcheggi coperti, centri polivalenti e mense, servizi sportivi coperti e scoperti e a servizi tecnici ed amministrativi e “Residenze” (R).

Regole per gli usi

La caratterizzazione funzionale della zona è garantita da una presenza degli usi principali individuati al precedente paragrafo in misura sempre superiore al 80% della S.l.p.

L'incidenza percentuale verrà valutata per ogni singolo intervento di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione) dell'edificio o del complesso di edifici.

l'uso “Residenze” è ammesso limitatamente a 500 mc. per ogni unità locale. In ogni caso il rapporto Sf/slp destinata a residenza non potrà essere superiore a 0,1

Le stazioni di servizio, distribuzione e deposito di carburanti sono regolamentati dall'art. Art. 145.- Strutture di servizio

Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova edificazione sulle aree libere

Modalità di intervento

Gli interventi nella zona D2 sono subordinati all'elaborazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il quale può essere sia di iniziativa pubblica che privata

Gli interventi sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri di intervento

Parametri di intervento

Sf minima	1.000 mq.
H max	12 m. (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)
Ilv	0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
Ef	-
Rc	0.50
Rp	0.30

Art. 80.- Zona agricola E

Usi previsti ed usi esclusi

1. La Zona agricola E è caratterizzata dall'uso principale "Attività agricole";
2. è ammesso l'uso "Residenza" in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti dell'azienda;
3. è ammessa la permanenza di attività artigianali esistenti quando indicato nelle singole "Unità urbanistiche".

Art. 81.- Componenti del territorio agricolo e finalità degli interventi

1. Il territorio agricolo è articolato in una serie di "Unità", oggetto di norme specifiche nella Parte seconda - Disciplina dei luoghi di queste NTO al Titolo VII – Unità ambientali del paesaggio agricolo e di seguito elencate:
 - Sistema degli ambiti di interconnessione,
 - Parco urbano rurale di via Frittaia,
 - Corridoio agricolo tra via Faval e valli Grandi,
 - Il paesaggio ad ovest di Sustinenza,
 - Valli Grandi Veronesi,
 - Corridoi ecologici.
2. Gli interventi nel territorio agricolo sono finalizzati alla conduzione dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali, alla qualificazione degli insediamenti esistenti ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.

Art. 82.- Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola.

1. Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica, interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza sia a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
 - iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP);
 - occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
 - redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla normativa vigente.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, se necessari per l'adempimento ad obblighi derivanti da normative sovraordinate, riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e del benessere degli animali.
4. Il piano aziendale di cui al comma 2, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dalla normativa vigente è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene:
 - la certificazione dei requisiti di cui al comma 2;
 - la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
 - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
5. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1, anche in deroga ai requisiti di cui al comma 2, limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente.
6. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti:
 - a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;

- b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
 - c) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
 - d) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve le norme speciali più restrittive previste in specifici ambiti territoriali dal P.I..
7. Salvo che le norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti sono sempre consentiti:
- gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente.
 - l'ampliamento di case di abitazione legittimamente edificate fino ad un limite massimo di 250 mq. di Snp comprensivi dell'esistente, anche mediante il recupero di volumi non residenziali, a condizione che le predette abitazioni risultino agibili in data anteriore all'adozione del P.I.
8. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine 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 & breakfast*, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della L.R. 33/2002.
9. I nuovi fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, per essi è obbligatoria la localizzazione in zone produttive di tipo D.
10. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola impianti di cui all'Art. 86.- Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate, in deroga al comma 2, salvo norme più restrittive previste dal P.I..
11. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati dalla normativa vigente.
12. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dalla normativa vigente. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
13. Non è consentita la nuova edificazione nelle aree boscate.
14. Gli interventi devono in ogni caso rispettare i limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio definite dal PAT ai sensi dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, gli ambiti in cui il P.I. limita o non consente la nuova edificazione e gli ambiti previsti dal P.I. in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
15. Nel territorio agricolo, salvo che ciò non sia escluso da altre norme speciali, si applicano le disposizioni previste per le singole fattispecie dall' Art. 88.- Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e dall' Art. 90.- Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole.
16. Nel territorio agricolo sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purché non in contrasto con gli obiettivi fissati dai piani di livello superiore e dal P.I. per i singoli ambiti interessati.
17. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, sono altresì ammessi interventi privati, purché regolati da apposita convenzione sottoscritta unitamente al progetto preliminare dell'intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico o di pubblico interesse, ancorché regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.
18. La disciplina operativa degli interventi pubblici o di pubblico interesse può altresì essere approvata mediante accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, sostitutivi o integrativi dei Piani attuativi qualora richiesti o approvati.
19. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.

20. Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica ed irrigue approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal P.I., purché i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l'adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:

- per limitare al minimo indispensabile l'impatto ambientale e paesaggistico;
- per tutelare l'integrità del territorio agricolo;
- per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

Art. 83.- Vincoli

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

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

3. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7 della L.R. 11/2004.

4. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

5. Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Art. 84.- Realizzazione di manufatti in legno per il ricovero di piccoli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

1. E' sempre ammessa la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da cortile, da affezione e/o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

2. tali manufatti:

- dovranno essere posizionati in relazione ad altri eventuali fabbricati esistenti e, se necessario, mascherati con specie arboree e/ o arbustive che ne riducano l'impatto paesaggistico.
- non potranno avere superficie superiore a 12 mq ed altezza massima di ml 2,20
- non sono sottoposti alle norme sulle distanze previste dalle presenti NTO. Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché del Codice Civile.

3. Sono fatti salvi maggiori vincoli di tutela paesaggistica ed ambientale sovraordinati o del Piano degli Interventi.

Art. 85.- Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva

I progetti devono essere conformi alle previsioni della DGRV n. 172 del 3 febbraio 2010 - Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento – e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 86.- Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate

Gli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili sono ammessi nei limiti previsti dalle disposizioni speciali che li riguardano ed in ogni caso in conformità con le prescrizioni delle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica.

Art. 87.- Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

1. Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del P.I., legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:

- a) alla data di adozione del PI erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
- b) successivamente alla data di adozione del PI non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;

2. I requisiti di non funzionalità di cui alla lett. c) sono certificati mediante una perizia tecnico – agronomica, firmata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, nella quale, previo

sopralluogo, il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola ed indichi:

- a) Generalità
 - dati proprietario/i (richiedente/i);
 - Localizzazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda e rispondenza requisito "fondo rustico", in scala 1:2000;
 - b) Descrizione azienda:
 - riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneti, tare, ecc.);
 - indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico da latte, da carne, estensivo, cerealicolo, ...);
 - parco macchine-attrezzi esistenti in azienda;
 - sintetica, ma esauriente "storia" dell'azienda agricola a partire dal 24/03/2006 (cessione di terreni in affitto, vendita di terreni, cambio d'indirizzo produttivo, variazione nel numero degli addetti, disinvestimenti effettuati, altri cambiamenti sostanziali che spieghino il motivo dell'attuale situazione e della richiesta)
 - c) descrizione dei fabbricati aziendali presenti mediante:
 - planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno, in scala 1:500;
 - utilizzo attuale, superficie coperta e volume di ciascun fabbricato rurale o parte di esso;
 - estremi delle concessioni edilizie o condoni ottenuti;
 - documentazione fotografica esauriente: minimo 5 foto a colori in formato 13x18 (inquadramento generale panoramico del complesso e quattro sui lati dell'edificio);
3. non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.

Art. 88.- Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale, il riconoscimento da parte del Comune del requisito di "costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola", oltre a quanto previsto all' Art. 82.- Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola., rende assentibili interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SIp e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:

- mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, tramite trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purché il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio preesistente principale;
 - Non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;
 - il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni contenute nel **"Errore. L'origine riferimento non è stata trovata."**
 - l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti;
 - gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile che porti la prestazione energetica, alla corrispondente classe "C".
2. Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del Comune di una proposta di accordo ai sensi dell'Art. 56. - Accordi pubblico privato, gli interventi di cui alla precedente comma 1. possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale.
3. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal P.I.;
4. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 1, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche a seguito di frazionamento, i seguenti limiti a nuove edificazioni:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di

- sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.
5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel PI:
- mediante intervento diretto convenzionato;
 - previa approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del P.I. o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti;
 - in variante al P.I. ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 89.- Immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole

1. Rientrano nella disciplina di cui al presente articolo gli edifici e gli impianti legittimamente esistenti nel territorio rurale e legittimamente destinati a funzioni diverse dall'attività agricola.
2. Per ottenere il riconoscimento da parte del Comune di "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola" l'avente titolo sull'immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento cui va allegata la documentazione comprovante la legittimità dell'esistente ed i requisiti ivi indicati.
3. Il riconoscimento da parte del Comune della legittima preesistenza e destinazione di un "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola" non comporta una diversa zonizzazione dell'edificio e dell'area di pertinenza i quali rimangono classificati in zona agricola E;

Art. 90.- Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole

1. Fatti salvi i vincoli e le limitazioni alla trasformabilità previsti nelle presenti norme o da disposizioni o piani di livello superiore, sugli immobili esistenti e legittimamente adibiti ad attività non agricole sono sempre ammessi gli interventi previsti:
 - al comma 7, Art. 82.- Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola. alle condizioni e nei limiti ivi indicati;
 - dalle norme specifiche per gli ambiti IR;
2. ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale, il riconoscimento da parte del Comune del requisito di "immobile legittimamente adibito ad attività non agricola", rende assentibili gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SIp e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:
 - mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purché il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio principale preesistente;
 - non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;
 - il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del **"Errore. L'origine riferimento non è stata trovata."**;
 - l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
 - gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile che porti la prestazione energetica, alla corrispondente classe "C".
3. Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del Comune di una proposta di accordo ai sensi dell'Art. 56. - Accordi pubblico privato gli interventi di cui alla precedente comma 1. possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.
5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi ai sensi dell'Art. 56. - Accordi pubblico privato.

Art. 91.- Tutela dei beni culturali e ambientali in zona agricola

1. Per la tutela dei beni culturali ed ambientali individuati nelle tavv n°1 "P.I. intero territorio comunale e n°2 "P.I. Zone significative" gli interventi consentiti sono quelli indicati dalle schede "Beni ambientali. Schede progetto" e all'Art. 119.- Unità urbanistiche dei manufatti aventi valore storico artistico e ambientale. Norme specifiche nella terza parte di queste NTO.

Art. 92.- Ambiti di tutela paesaggistica e ambientale del territorio agricolo

Il P.I. individua alcuni ambiti agricoli i quali, pur svolgendo una funzione produttiva nel settore agricolo, ricoprono un'importante funzione di salvaguardia ambientale e paesistica anche rispetto ai centri abitati, assicurando un equilibrato rapporto tra superfici libere e superfici edificate e svolgendo un ruolo di "filtro" tra le due differenti condizioni.

In tali ambiti:

- sono ammesse "Attività agricole" ed esclusi tutti gli altri usi;
 - sono vietati interventi di nuova edificazione fatto salvo quanto previsto ai sensi del comma successivo, nonché per l'adeguamento di opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti
 - sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, di ristrutturazione, con esclusione degli interventi di integrale demolizione e ricostruzione. Sono altresì consentiti. gli ampliamenti per usi agrituristici, nel rispetto delle norme vigenti..
 - per gli interventi di trasformazione edilizia consentiti è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone, per un'estensione pari ad almeno due volte la superficie costituita dalla somma delle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni progettuali eventualmente contenute negli elaborati grafici della presente variante, o comunque all'interno del fondo rustico, valorizzando le preesistenze e si attuano contestualmente agli interventi consentiti.
 - gli interventi consentiti devono essere realizzati nello stretto rispetto delle tipologie e dei materiali della tradizione rurale propria dei luoghi.
2. Negli ambiti soggetti a vincolo di tutela paesaggistica e ambientale sono perseguite le seguenti finalità:
- tutela dei filari alberati esistenti messa a dimora di nuove formazioni;
 - salvaguardia dell'assetto viario interpodereale con le sue caratteristiche tradizionali;
 - conservazione delle formazioni vegetali lineari (filari, siepi...)
 - salvaguardia degli elementi che maggiormente concorrono a differenziare e valorizzare il territorio;
 - conservazione e ripristino dei caratteri paesaggistici e ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.
3. Non è ammessa l'apertura di nuove cave e discariche.
4. Non è consentita l'individuazione di nuovi tracciati stradali, nonché di nuove zone agroindustriali, e la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi e di impianti di acquacoltura.

Art. 93.- Urbanizzazione diffusa

Usi previsti ed usi esclusi

1. Le aree di urbanizzazione diffusa sono costituite da aggregati di edifici e da spazi aperti localizzati in zona agricola, ma con un connotazione funzionale articolata;
2. in relazione alle caratteristiche delle componenti dell'insediamento diffuso sono individuati diversi tipi di ambiti e corrispondenti strategie progettuali:

Diff.n°r n°	Sono individuati dalla sigla "Diff.r", ambiti caratterizzati da una prevalenza di residenze non rurali, ma anche da episodiche attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza. Sono ammessi interventi di consolidamento del carattere residenziale e delle attività commerciali e di servizio.
Diff.n°ag	Aree a prevalentemente funzione agricola, nella quale si localizzano le strutture agricole produttive. Sono a tutti gli effetti aree agricole e costituiscono ambiti di localizzazione preferenziale dei nuovi volumi residenziali connessi allo sviluppo produttivo dell'azienda. La localizzazione di strutture agricole produttive non residenziali, sebbene ammessa nel caso di aziende agricole esistenti, andrà mantenuta il più possibile esterna alle aree di "urbanizzazione diffusa"
Diff.n°p.	Si tratta di aree nelle quali sono localizzate attività produttive in zona impropria, individuati dalla sigla Diff.n°p e dal riferimento alla scheda I.R. Sono previsti: <ul style="list-style-type: none">• interventi di ristrutturazione, nell'ambito di processo di riordino e mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dell'attività produttiva;• interventi di riconversione funzionale, sulla base di un progetto unitario esteso all'intero ambito "I.R." o all'U.M.I. individuata dal Piano, finalizzati al recupero dell'area a destinazione agricola e/o a destinazione residenziale.
Fv	Sono rappresentate della sigla Fv aree libere esistenti all'interno degli ambiti di diffusione insediativa, da tutelare per garantire il mantenimento di particolari visuali o significative discontinuità nelle sequenze di spazi urbanizzati. Sono previsti: <ul style="list-style-type: none">• salvaguardia e valorizzazione delle visuali verso il paesaggio rurale;• interventi di mitigazione della pressione generata dall'insediamento diffuso sul paesaggio rurale e il sistema ambientale. Queste aree costituiscono ambito di localizzazione preferenziale per: <ul style="list-style-type: none">• attrezzature e servizi di interesse comune,• parcheggi di uso pubblico;• filari alberati o fasce di transizione vegetali.
Pp	Come aree Pp sono individuati parcheggi esistenti, pubblici o privati, ma di uso collettivo, esistenti o previsti dalla norme specifiche di intervento.

Tipi di intervento

3. nel quadro di una strategia di recupero paesaggistico, ambientale e infrastrutturale degli ambiti di urbanizzazione diffusa il P.I., distingue tre tipi di intervento:
 - Piani aziendali di sviluppo delle aziende agricole.
 - Interventi edilizi diretti;
 - PUA.
4. Negli ambiti aree nelle quali sono possibili interventi edilizi diretti, nel rispetto dalle norme specifiche d'ambito sono consentiti:
 - interventi di ampliamento, recupero, riconversione di volumi esistenti,
 - interventi di nuova edificazione, in ambiti individuati puntualmente nelle tavole di P.I. e nelle norme specifiche contenute al Titolo VI - Luoghi della modificazione, Capo I - Unità urbanistiche: Urbanizzazione diffusa di queste NTO. Salvo casi previsti dalla presente normativa, tali interventi possono essere realizzati esclusivamente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo. Per garantire tale peculiarità, gli interventi suddetti dovranno essere corredati da vincolo di non trasferibilità del bene per almeno 10 anni;
 - i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale e/o compatibili per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo di cui all'Art. 88.- Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola delle presenti norme;
 - gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle

caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;

- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali", oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- interventi connessi con le seguenti attività:
 - conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
 - ospitalità rurale (agriturismo; bed and breakfast, ...),
 - tempo libero e sport, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
 - ricettività turistica all'aria aperta;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

5. Nelle aree da assoggettare a progettazione unitaria o alla formazione di un P.U.A.(quando esplicitamente previsto dalla norma dell'ambito) gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono finalizzati al miglioramento del contesto dell'insediamento attraverso:

- la realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- Il riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- la demolizione o eliminazione di altri elementi di degrado paesaggistico eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;

6. modifiche al perimetro degli ambiti di "Urbanizzazione diffusa" indicato negli elaborati grafici comportano Variante al P.I.

Norme specifiche di carattere paesaggistico

7. Sia negli interventi di modificazione sia in quelli di trasformazione più rilevanti, qualora il contesto e l'assetto proprietario lo consentano, i nuovi edifici dovranno essere localizzati in modo da:

- non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- qualificare il fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'insediamento esistente e del suo assetto modificato;
- valorizzare il rapporto diretto dell'edificio con il territorio aperto; a tale scopo;
 - è ammessa la delimitazione dell'area di pertinenza con siepi arbustive purché discontinue,
 - non sono ammesse recinzioni, con la sola eccezione dell'immediato intorno delle abitazioni isolate ad una distanza non superiore a 5 m. dai muri perimetrali dell'edificio.

Ambiti di urbanizzazione diffusa. Opere di urbanizzazione

8. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa residenziali vanno previsti;

<u>per attività residenziali: ad ogni abitante</u>		
aree per opere di urbanizzazione secondaria	30 mq.: 4.5 mq 4 mq.	così suddivisi per attrezzature per l'istruzione per attrezzature di interesse comune
	18 mq.	per aree destinate ad aree pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
	3.5 mq.	per parcheggio
di cui per aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nell'area di intervento	3.5 mq. 6 mq.	per parcheggio per aree verdi
<u>per attività terziarie ad ogni mq. di s.l.p.:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.4 mq.	
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.4 mq.	
<u>per attività industriali ed artigianali ad ogni mq. di superficie fondiaria:</u>		
aree per opere di urbanizzazione primaria	0.05 mq	destinati a verde e parcheggi
aree per opere di urbanizzazione secondaria	0.05 mq	destinati a parcheggio aree verdi e pavimentate e servizi di supporto; all'interno del P.I.

9. Tali superfici sono da prevedersi all'interno del progetto. È ammessa la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione in caso di dimostrata impossibilità di localizzare all'interno dell'area le opere necessarie.

10. La monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, in ogni caso non è ammessa se non sono state preventivamente individuate all'interno dell'ambito di "urbanizzazione diffusa" idonee aree a verde e parcheggio atte a garantire la realizzazione degli standard di questo tipo.

11. Le quantità indicate negli articoli relativi agli ambiti di "urbanizzazione diffusa" sono da intendersi come dotazione minima di standard secondari per il singolo ambito.

Art. 94.- Insediamenti diffusi residenziali

1. Gli ambiti di urbanizzazione diffusa residenziale sono caratterizzati dalla presenza di tradizionali fabbricati rurali a schiera e da edifici uni-bi familiari isolati, con densità relativamente basse, spesso inframmezzati a edifici minori, annessi a superfetazioni di vario genere.

2. Gli interventi previsti dal P.I. si prefiggono:

- il consolidamento e qualificazione delle funzioni residenziali, con la previsione dei servizi e delle attività economiche connesse alla residenza;
- il recupero e la ricomposizione ambientale e paesaggistica dell'insediamento

3. Regole per gli usi:

a) Usi previsti

- Residenza

b) usi ammessi (non superiore al 35 % della SIp, salvo specifiche indicazioni):

- Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio piccole, pubblici esercizi
- artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico sanitarie, prodotti alimentari, abbigliamento e riparatori, copisterie)
- Attività direzionali banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni
- Attività del terziario diffuso (uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e professionali, servizi alla persona, per l'industria e il terziario)

c) usi non ammessi:

- Attrezzature commerciali: fatta eccezione per esercizi di vicinato (salvo attività esistenti),
- Attività industriali e artigianali
- Artigianato di servizio legato all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto...)
- complessi terziari e direzionali
- Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo nello specifico di discoteche e altre attrezzature per il pubblico spettacolo.

4. Parametri di intervento:

Sf minima 2400 mq. (salvo diversa indicazione)

H 6.5 ml.

P 2 (salvo diversa indicazione)

Ilv 0.5

Ut 0.15 mq/mq

Rp La superficie scoperta trattata con pavimentazioni impermeabili o semipermeabili non potrà essere superiore all'80% della S.C.

5. Interventi di ammessi con intervento edilizio diretto,:

A - Nuove costruzioni	A1 - Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del PI	Si applicano i parametri di cui al precedente comma 4
	A2 - Nuove costruzioni su lotto parzialmente edificato alla data di adozione del PI	Si applicano i parametri di cui al precedente comma 4, fatta eccezione per la superficie minima del lotto che va riferita all'esistente alla data di adozione del P.I.
	A3 - Nuove costruzioni derivanti da crediti edilizi in aree individuate negli elaborati cartografici e nell' Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. alle NTO	Non potrà essere superata una densità fondiaria di 0,23 con una Sf corrispondente al volume insediato e comunque non inferiore a 600 mq.

<p>B – <u>Interventi sull'esistente</u> Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti privi di grado di protezione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in eccezione ai parametri di intervento sono ammessi ampliamenti non fino ad un massimo di 25 mq di SIp per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; • la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. • le suddette quantità non sono cumulabili, né traslabili tra diverse U.I.) 		
<p>C – <u>Interventi sull'esistente</u> Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti privi di grado di protezione</p>	<p>C1 - ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato preesistente;</p> <table border="1" data-bbox="759 539 1461 882"> <tr> <td data-bbox="759 539 1118 882"> <p>C2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente alle seguenti condizioni:</p> </td> <td data-bbox="1118 539 1461 882"> <p>C2.1 - Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli Parametri di intervento</p> <p>C2.2 - Limitatamente alla SIp esistente, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SIp funzionalmente compatibile, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza prevalente nell'ambito</p> </td> </tr> </table> <p>La progettazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per gli interventi C1 e C2 e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; • per gli interventi di cui al precedente punto b)2 dovrà conformarsi alla morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono. 	<p>C2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente alle seguenti condizioni:</p>	<p>C2.1 - Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli Parametri di intervento</p> <p>C2.2 - Limitatamente alla SIp esistente, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SIp funzionalmente compatibile, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza prevalente nell'ambito</p>
<p>C2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente alle seguenti condizioni:</p>	<p>C2.1 - Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli Parametri di intervento</p> <p>C2.2 - Limitatamente alla SIp esistente, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SIp funzionalmente compatibile, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza prevalente nell'ambito</p>		
<p>D - <u>Interventi sull'esistente</u> Realizzazione di autorimesse private pertinenziali</p>	<p>Sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purché la SIp in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.</p>		

6. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa residenziale Sono previsti altresì interventi nel contesto di elaborazione di un PUA:

- Quando previsto dalle Norme specifiche di cui all'Capo I - Unità urbanistiche: Urbanizzazione diffusa;
- per interventi di ricostruzione di volumi derivanti da credito edilizio, rispettando i seguenti parametri:

Ut massima 0,23

St minima Corrispondente al volume insediato. L'area interessata dall'intervento non potrà essere inferiore a 2.400 mq., comprensivi degli spazi per opere di urbanizzazione.

7. con finalità di ricomposizione ambientale e paesaggistica, la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza dovrà prevedere la messa a dimora di esemplari arborei di alto fusto nella proporzione di 1 esemplare/100 mq., localizzati preferibilmente realizzando filari lungo i limiti del lotto o consolidando formazioni esistenti.

Art. 95.- Aree per l'istruzione (Fi)

Disposizioni sui materiali semplici e complessi

Sono materiali delle zone per attrezzature e servizi di interesse comune: strade, piazze, piazze alberate, marciapiedi, bande o fasce attrezzate, giardini, impianti sportivi scoperti e coperti, parcheggi a raso.

Un qualsivoglia materiale complesso all'interno di queste zone assumerà il ruolo di spazio collettivo o di collegamento tra spazi collettivi.

L'insieme delle zone per attrezzature e servizi di interesse comune è caratterizzato da un'alta percentuale di aree pavimentate e di percorsi pedonali.

Usi previsti ed usi esclusi

Le aree per l'istruzione sono caratterizzate da "Servizi per l'istruzione di base" e "Servizi per l'istruzione superiore"

In tali aree è ammessa la realizzazione di strutture complementari a quelle scolastiche (locali per palestre, biblioteche, mense, ecc.) nonché la realizzazione di strutture per attività culturali e associative.

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all' Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano per concessione diretta

Parametri

Sf minima	-
H max	-
Ilv	0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
Uf	0.56 Mq/mq
Rp	0.40

Art. 96.- Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)

Zone per attrezzature e servizi di interesse comune, opere di urbanizzazione

Quando le zone per attrezzature e servizi di interesse comune siano rappresentate da attività terziarie a queste corrispondono:

aree per opere di urbanizzazione primaria:	0.4 mq.
aree per opere di urbanizzazione secondaria:	0.4 mq.

Usi previsti ed usi esclusi

Le aree per attrezzature di interesse comune sono caratterizzate dagli usi "Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" e "Attività terziarie". Sono ammesse "Residenze" in relazione alle attività di servizio in percentuale inferiore al 10% della S.n.p.

Tipi di intervento

Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti all' Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione

Modalità di intervento

Intervento diretto fatti salvi i casi indicati dal P.I. dove la realizzazione di nuove attrezzature e/o ampliamento di quelle esistenti sono subordinate all'approvazione di un P.U.A..

Gli interventi per concessione diretta sono regolamentati dai parametri di cui al successivo Parametri di intervento o compresi in un "Progetto norma" o in una "Sezione urbanistica"

Parametri di intervento

Sf minima	-
H	-
Ilv	0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)
Uf	0.56
Rp	0.30

Fasce di rispetto dei cimiteri

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.
2. Per le aree comprese all'interno di tale fascia vengono indicate le destinazioni di zona;

3. All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.
4. Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.
5. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, il cambio di destinazione d'uso, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.
6. È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 97.- Spazi pubblici pedonalizzati, aree a parco, gioco e sport (Fs)

Usi previsti ed usi esclusi

Le aree attrezzate per verde gioco e sport sono caratterizzate dagli usi "Spazi scoperti verdi" (V) e "Spazi scoperti pavimentati" (P) e Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico" (S) limitatamente a "Servizi sportivi" (Ss).

È ammesso l'uso "Attività terziarie" limitatamente ad Attrezzature ricettive e pubblici esercizi" Tc.

Sono ammesse "Residenze" in relazione alle attività di servizio.

Regole per gli usi

Gli impianti dovranno essere progettati in modo tale da salvaguardare la vegetazione esistente;

Gli impianti sportivi non dovranno costituire elemento di degrado paesistico né causa di rumore, pericolo o disturbo alle altre attrezzature.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con elementi naturali (riporti di terra, cespugli, filari di alberi) associati, se necessario, a reti metalliche i cui sostegni dovranno essere infissi su cordonate di altezza non superiore ai 30 cm.. Sono vietate in ogni caso recinzioni in cemento o in muratura che rappresentino un elemento di discontinuità paesistica.

I parcheggi a servizio degli impianti dovranno essere schermati da alberature e siepi e non dovranno superare il 10% della superficie territoriale dell'area destinata a ZTO Fs

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sulle aree e gli edifici esistenti secondo i tipi di intervento descritti all'articolo Art. 39.- Generalità delle presenti norme sia nuove realizzazioni.

Modalità di intervento

Intervento diretto fatti salvi i casi indicati dal P.I. dove la realizzazione di nuove attrezzature e/o ampliamento di quelle esistenti sono subordinate all'approvazione di un P.U.A..

Parametri di intervento

Uf 0.07 mc/mq

Ambito "Centri civici" (Fs 1)

Dovrà essere posta particolare cura nel collegare tra loro le aree attrezzate a parco gioco e sport attraverso percorsi pedonali o ciclopedonali. Ciò potrà avvenire anche coinvolgendo attrezzature pubbliche e le loro aree di pertinenza di dando luogo a dei "centri civici". Si dovrà favorire la realizzazione delle aree per servizi a cielo aperto che stabiliscano continuità significative con spazi collettivi di natura analoga.

Nelle aree di espansione dei "centri civici" si dovrà aver particolare cura nel mantenere e utilizzare, quando significative, alberature presenti, preesistenze ambientali o tutto ciò che aiuta la nuova attrezzatura a proporsi nelle forme di continuità e della modificazione.

Art. 98.- Aree di parcheggio (Pp)

Usi previsti ed usi esclusi

Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P) Sono ammessi "Spazi scoperti verdi" (V)

Regole per gli usi

La connotazione funzionale dell'area è garantita dalla presenza di "parcheggi a raso" in misura sempre superiore al 70% della superficie

I "materiali" delle aree di parcheggio sono: filari, siepi, parcheggi a raso, percorsi ciclopedonali, arbusteti, cespuglieti.

Tipi di intervento

1. Sono ammessi sia interventi sulle aree esistenti (al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili) sia la realizzazione di nuove aree facendo ricorso alle indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Modalità di intervento

2. Intervento diretto fatti salvi i casi indicati dal P.I. dove la realizzazione di nuove aree e/o ampliamento di quelle esistenti sono comprese all'interno delle previsioni di un PUA.

Art. 99.- Aree per impianti e servizi tecnici (Ft)

Usi previsti ed usi esclusi

3. La zona è caratterizzata dagli usi principali "Servizi tecnici e amministrativi" (St) limitatamente a:

- impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas e assimilabili,
- impianti per il trattamento dei rifiuti;

è escluso ogni altro uso.

Tipi di intervento

4. Sono ammessi sia interventi sugli impianti esistenti, sia interventi di nuova realizzazione

Modalità di intervento

5. Gli interventi nelle aree per impianti e servizi tecnici si attuano per concessione diretta

6. La commissione edilizia può richiedere l'elaborazione di una valutazione di impatto ambientale.

Parametri di intervento

Sf minima	-
H max	-
Ilv	0.5
Ef	-
Rc	0.40
Rp	0.35

Capo VI – Monitoraggio del Piano

Art. 100.- Indicatori per il Monitoraggio

1. Per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni generate dal Piano degli Interventi e l'efficacia delle risposte Il Piano degli interventi ha selezionato dal capitolo Monitoraggio del Rapporto ambientale del PAT, gli indicatori di seguito elencati:

Matrice	Indicatore	DPSIR	Modalità di attuazione	Tempistica	Autorità preposta
ACQUA	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Risposta	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	Gestore Rete
	Perdita della rete acquedottistica	Risposta	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	Gestore Rete
	Allacciamento alla fognatura	Risposta	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Potenzialità depuratore	Risposta	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte del gestore	Annuale	Gestore Rete
	Incremento della permeabilità del suolo	Risposta (pressione)	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
SUOLO	Superficie aree di degrado/superficie comunale	Pressione	Analisi territoriali di controllo degli ambiti di degrado e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Comune
	Variazione Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Pressione	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
RUMORE	Classe di zonizzazione acustica	Stato	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
QUADRO SOCIO-ECONOMICO	Standard estensione percorsi ciclopedonali	Stato	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Redazione P.I.	Comune
	Standard disponibilità verde pubblico	Stato	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Redazione P.I.	Comune
	Mobilità efficienza della rete stradale	Risposta	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio delle problematiche emerse e degli interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati Provincia)

2. Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di Piano Triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà una Relazione sullo stato di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Comunale, individuate nel P.A.T. ed esplicitate nel P.I., e sugli esiti del monitoraggio delle trasformazioni territoriali, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

Parte seconda - Disciplina dei luoghi

Titolo V – Luoghi della trasformazione

Capo I - Progetti Norma

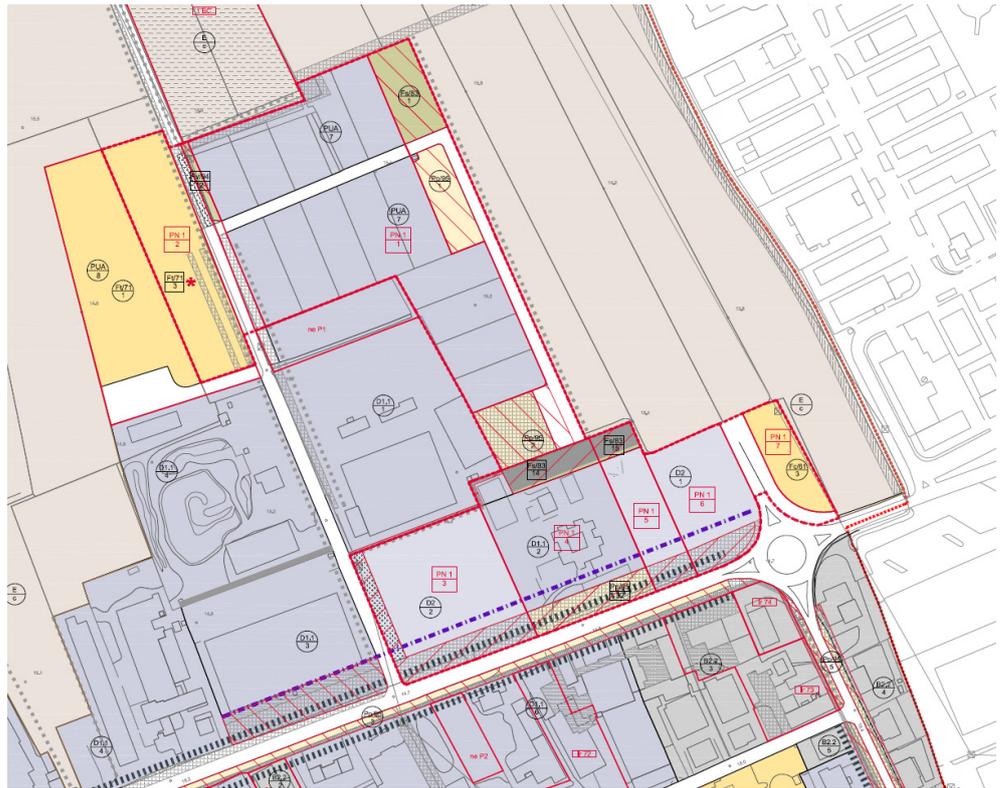
Art. 101.- Transitorietà delle previsioni per gli ambiti di trasformazione e Progetti Norma

1. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
2. Le aree di trasformazione o espansione del Piano degli Interventi sono tutte comprese entro "Progetti Norma",
3. con un asterisco rosso scuro e il riferimento alle "Aree di trasformazione del PRG confermate (decorrenza dal 23.05.2012)" il Piano degli Interventi individua negli elaborati cartografici le aree di trasformazione confermate del precedente PRG.
4. Per tali aree la condizione posta dal comma 7 dell'art. 18 L.R.11/2004 decorre a partire dalla data di entrata in vigore del PAT.
5. Nella tabella che segue sono elencati i Progetti Norma del P.I., specificando in quali casi le "Unità" e gli "Ambiti di intervento": di intervento siano assimilabili ad aree di trasformazione

	Trasf.
Progetto Norma n.1 Insedimenti produttivi nord	
Lottizzazione produttiva e commerciale " Venera "	No
Impianto tecnologico	Si
Completamento della zona produttiva e spazi pubblici lungo la S.R. 10	Si
Riconversione villa	No
Consolidamento del sistema insediativo lungo la S.R.10	Si
Nuovo accesso	Si
Strutture a servizio della mobilità	Si
Progetto Norma n.2 Venera	
Corte rurale	No
Nuovi lotti residenziali ovest	No
Nuovi lotti residenziali centro	No
Nuovi lotti residenziali est	Si
Rigenerazione urbana di Venera	No
Ambito di completamento dell'Accordo di Programma Venera	Si
Progetto Norma n.3 Ca' Persa	
Spazi produttivi su via Ca' Persa	Si
Nuovi spazi produttivi est	Si
Progetto Norma n.4 Colombara	
Via Verdi	No
Sostituzione edifici produttivi e prosecuzione di via Pascoli via Manzoni	No
Progetto Norma n.5 Cadallora	
Nuove residenze e residenze a carattere convenzionato	Si
Nuove residenze lungo via Don Guanella	Si
Margine	No
Via Marconi	No
Progetto Norma n.6 Via Don Guanella	
Ristrutturazione urbanistica	Si
Recupero edifici	Si
Progetto Norma n.7 Nuove residenze e spazi aperti di via Oppi	
Progetto Norma n.8 Nuovi spazi residenziali e parco	
Collegamento via De Gasperi - Via Aldo Moro	Si
Residenze e parco lineare lungo lo scolo Rabbiosa	Si
Rotatoria e lotti residenziali lungo via Frittaia	Si
Residenze sociali per anziani con servizi e spazi attrezzati	Si
Progetto Norma n.9 – Nuove residenze e spazi pubblici a Capo di Sotto	
Connessione via Boccare – via Capo di Sotto	Si
Ambito di intervento lotti liberi di via Boccare	No
Giardino di quartiere – area gioco	No
Lottizzazione sud	Si
Vicolo Leonardo da Vinci	No

Ambito di intervento per lotti residenziali e percorsi pedonali	No
Progetto Norma n.10 Sustinenza est	
Lotti liberi	No
Nuovi spazi attorno alla chiesa parrocchiale	Si
Sustinenza sud. Recupero di un edificio incongruo	Si
Progetto Norma n.11 – Ristrutturazione urbanistica via Pralungo	
Pieve di Sustinenza	No
via Piave e riconversione del capannone dismesso di via Pralungo	No
Giardino pubblico “Sanuda” e nuove residenze	Si
Progetto Norma n.12 – S.Giovanni Bosco	
Nuovo margine residenziale.	Si
Demolizione di un edificio incongruo e recupero ambientale	No
Progetto Norma n.13 – Boldiere	
Recupero dell'ex Mulino	No
Recupero Corte Boldiere	No
Strutture per l'equitazione e per la fruizione turistico ricreativa	No

Art. 102.- Progetto Norma n.1 - Insediamenti produttivi nord



L'area è caratterizzata sia dalla presenza di attività dismesse, sia dalla presenza di estese aree dotate delle principali opere di urbanizzazione, suddivise in lotti ma non edificate. Il Progetto Norma si propone il ridimensionamento delle previsioni di espansione degli insediamenti produttivi, la riorganizzazione della viabilità e la ridefinizione delle zone produttiva a nord della S.R. 10 in località Venera, prossima al confine con il Comune di Cerea e gli insediamenti produttivi di Fontanelle.

Al fine di migliorare le prospettive di recupero funzionale dell'insediamento i principali interventi di modificazione previsti dal Progetto Norma riguardano:

- il potenziamento delle rete viaria, individuando una connessione tra i nuovi insediamenti produttivi e la rotonda presente lungo la S.R.10,
- modifiche alle destinazioni d'uso presenti nell'area;
- il completamento e qualificazione dell'insediamento lungo strada e dei suoi spazi pubblici.

Z.T.O. di appartenenza:

D1.1
D2
D PUA vigente
Pp
Ft
Fs
Infrastrutture del sistema della mobilità

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	90.321
-------------------------	-----	--------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. - Lottizzazione produttiva e commerciale " Venera "
2. - Impianto tecnologico
3. - Completamento della zona produttiva e spazi pubblici lungo la S.R. 10
4. - Riconversione villa
5. - Consolidamento del sistema insediativo della S.R.10
6. - Nuovo accesso
7. - Strutture a servizio della mobilità

Unità di intervento 1 - Lottizzazione produttiva e commerciale di Venera

L'ambito coincide con un'area interessata da un PUA di insediamenti produttivi, sostanzialmente privo di edifici alla data di approvazione del Piano degli Interventi. Obiettivo del P.I. è consentire una maggior articolazione funzionale, permettendo l'insediamento di attività terziarie, commerciali e ricettive (pubblici esercizi ecc.). A seguito di specifico accordo, all'interno dell'unità di intervento si prevede la possibilità di insediare attività commerciali oltre a quelle previste dalle NTA del PUA vigente.

Z.T.O. di appartenenza:

PUA insediamenti produttivi

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto, da convenzionare nel caso di adeguamento degli standard alla destinazione commerciale non prevista dal PUA.

La superfici di parcheggio e gli standard in adeguamento alle dotazioni esistenti dovranno essere conformi a quanto previsto per le diverse attività ammesse all'interno della ZTO D.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	31.054
-------------------------	-----	--------

Criteri per la progettazione:

la dotazione aggiuntiva di aree verdi e spazi per la sosta automobilistica dovrà essere ricavata all'interno delle aree di pertinenza.

Le aree di parcheggio a servizio delle attività commerciali dovranno essere alberate e trattate con pavimentazioni semipermeabili o permeabili.

Unità di intervento 2 – Impianto tecnologico

Realizzazione di un impianto di riciclaggio inerti.

Il progetto prevede la realizzazione di impianti di riciclaggio di inerti e la sistemazione delle aree di pertinenza attraverso l'impianto di superfici boscate.

Z.T.O. di appartenenza:

Ft

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	8.700
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	0
<u>residenze ed attività economiche</u>			
servizi tecnologici	S.C.(max)	MQ:	3.775

Criteri per la progettazione:

- Le aree di parcheggio private e i piazzali di deposito dovranno essere trattati con pavimentazioni semipermeabili.
- Si prevede la messa a dimora di una fascia di un bosco denso larga almeno 20 m lungo il lato nord dell'area e di alberature a filare lungo via Foresti..

Unità di intervento 3 – Completamento della zona produttiva e spazi pubblici lungo la S.R. 10

Realizzazione di un nuovo insediamento artigianale, di parcheggi e di spazi aperti di uso pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici produttivi lungo la SS10 all'angolo con via Foresti.

Nella parte nord dell'unità di intervento il progetto prevede la realizzazione di spazi di uso pubblico costituiti da un percorso pedonale accompagnato da un filare alberato.

I fabbricati artigianali saranno delimitati a sud e a ovest da fasce di parcheggio.

Z.T.O. di appartenenza:

D1.2

Strumento di intervento:

Intervento diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	11.322
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	2.975
parcheggi a raso		MQ.	1.917
percorsi e aree pavimentate		MQ.	1.058
<u>residenze ed attività economiche</u>	S.f.	MQ.	8.347
edifici artigianali	S.C.(max)	MQ.	5.661

Criteri per la progettazione:

L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 4, per quanto riguarda le opere connesse alle aree di parcheggio lungo la S.R.10. le quali dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate, i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia, gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte ovest dell'ambito, lungo via Gino Foresti

Unità di intervento 4 – Riconversione villa

Gli interventi previsti si propongono la riconversione a destinazione produttiva e commerciale di un'area oggi parzialmente edificata con una serie di occupata da un edificio in stato di abbandono.

Z.T.O. di appartenenza:

D1.1
Fs
Pp

Strumento di intervento:

Intervento diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	11.193	
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.908	
parcheggi a raso e verde di arredo		MQ.	1.908	
<u>Attività economiche</u>		S.f. (max)	MQ.	8.356
edifici artigianali e/o commerciali	S.C.(max)	MQ:	4.178	

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 3, per quanto riguarda le opere connesse al nuovo collegamento stradale e le aree di parcheggio lungo la S.R.10.

le aree di parcheggio lungo la S.R.10 dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate,

i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia,

gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di arredo stradale e fascia di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale

Unità di intervento 5 – Consolidamento del sistema insediativo della S.R.10

All'interno dell'Unità di intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o produttiva, nonché di aree di parcheggio a raso lungo la strada regionale a sud

Z.T.O. di appartenenza:

D2
Fs

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.217
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	1.344
parcheggi a raso		MQ	672
boschi e barriere		MQ	672
residenze ed attività economiche			3.545
edifici artigianali e/o commerciali	S.C.(max)	MQ.	1.772,5

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 4, per le aree di parcheggio lungo la S.R.10.
- le aree di parcheggio lungo la S.R.10 dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate,
- i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia,
- gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde e fascia di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale.

Unità di intervento 6 – Nuovo accesso

All'interno dell'Unità di intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o produttiva.

Z.T.O. di appartenenza:

D2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.026
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	954
parcheggi a raso		MQ	954
Attività economiche			
edifici artigianali e/o commerciali	S.C.(max)	MQ:	3.013

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 5, per quanto riguarda le aree di parcheggio lungo la S.R.10.
- l'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 7, per quanto riguarda le opere connesse all'accessibilità dalla rotatoria esistente, anche prevedendo la cessione delle aree eventualmente necessarie;
- le aree di parcheggio lungo la S.R.10 dovranno essere pavimentate con materiali semipermeabili ed alberate,
- i nuovi volumi dovranno rispettare il fronte obbligato di edificazione previsto in grafia,
- gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale.

Unità di intervento 7. - Strutture a servizio della mobilità

Nell'area, interessata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto è prevista la realizzazione spazi e attrezzature a servizio della mobilità, nonché di parcheggi e di spazi aperti, accessibili dalla rotatoria esistente a sud ovest dell'ambito.

Non è prevista la possibilità realizzare una stazione di servizio per la vendita di carburanti.

Z.T.O. di appartenenza:

Fc

Strumento di intervento:

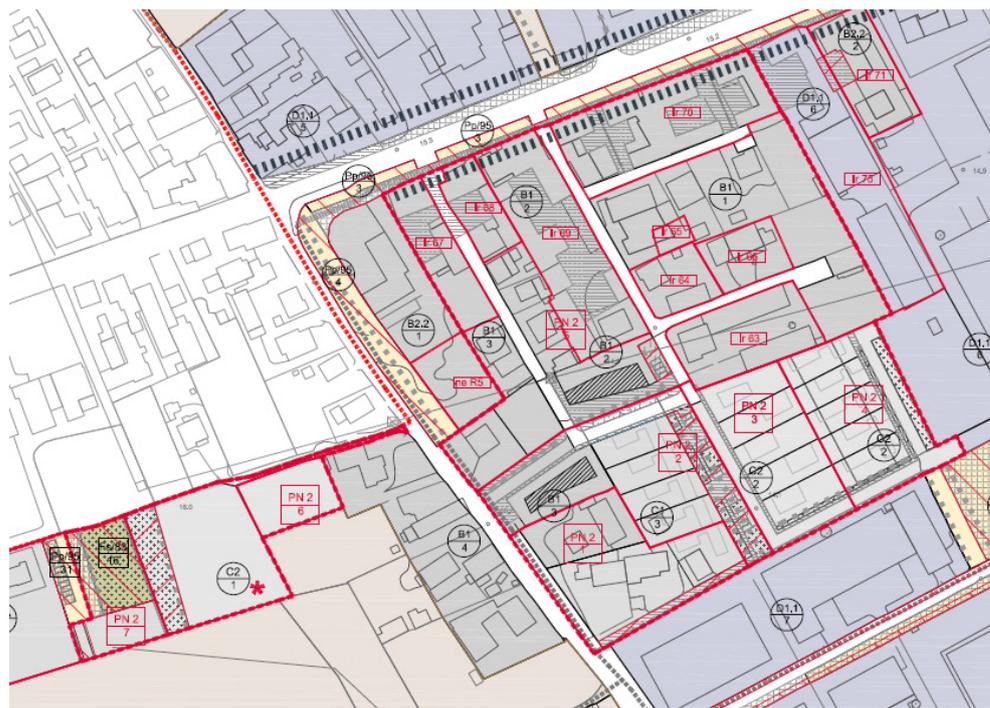
Intervento diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	2.539
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	.	
parcheggi a raso		MQ.	0
<u>Attività economiche</u>	S.f.	MQ.	2.539
Attrezzature per mobilità autolavaggio ecc.	S.C.(max)	MQ.	508

Criteri per la progettazione:

- L'intervento dovrà coordinarsi con quanto previsto nell'unità di intervento 6, per quanto riguarda le opere connesse all'accessibilità dalla rotatoria esistente, anche prevedendo la cessione delle aree eventualmente necessarie.
- gli spazi e le opere per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte nord e est dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di mitigazione paesaggistica verso il territorio rurale.

Art. 103.- Progetto Norma n.2 Venera



Il Progetto Norma prevede un insieme sistematico di interventi finalizzati al completamento e riordino di una porzione di sistema insediativo eterogenea. Gli interventi previsti vanno dal recupero di preesistenze rurali, alla qualificazione diffusa del fronte commerciale lungo via Venera sia delle aree localizzate a sud di questa in una condizione di "retro". All'interno del Progetto Norma (coincidente con l'ambito ovest) è compreso l'ambito destinato al completamento dell'accordo di programma stipulato tra il Comune di Casaleone e il comune di Sanguinetto.

Z.T.O. di appartenenza:

B1
C1
C2
elementi del sistema della mobilità

SUPERFICIE TERRITORIALE (area est ed ovest)	MQ.	53.925
---	-----	--------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

Corte rurale
Nuovi lotti residenziali ovest
Nuovi lotti residenziali centro
Nuovi lotti residenziali est
Rigenerazione urbana di Venera
Ambito di completamento dell'Accordo di Programma Venera
Nuovi spazi aperti e lotto residenziale

Unità di intervento 1 - Corte rurale

All'interno dell'unità di intervento il progetto prevede il riordino e il recupero di una corte rurale esistente, nonché la possibilità di realizzare un nuovo volume all'estremità est dell'ambito.

Lungo il limite sud dell'unità di intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale pavimentato e alberato

Z.T.O. di appartenenza:

C1
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto. Potrà essere richiesta la stipula di una convenzione

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.834
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	353
Percorsi pavimentati		MQ.	353
<u>residenze ed attività economiche</u>			
Residenze (compreso l'esistente)	Snp.(max)	MQ.	1.112

Criteri per la progettazione:

Lungo via Ca' Persa dovrà essere realizzato un marciapiedi alberato

Unità di intervento 2 - Nuovi lotti residenziali ovest

Realizzazione di una nuova strada di accesso e distribuzione locale che da via Ca' Persa penetra verso est fino a congiungersi a vicolo Tito Speri e vicolo Ada Negri. Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Z.T.O. di appartenenza:

B1
C1
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.936
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.300
parcheggi a raso		MQ.	485
parchi e giardini		MQ.	815
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	1.144

Unità di intervento 3 - Nuovi lotti residenziali centro

Realizzazione di nuovi lotti a destinazione residenziale, di una nuova strada di distribuzione lungo i limiti ovest (in continuità con vicolo Ada Negri e sud dell'Unità di intervento).

Z.T.O. di appartenenza:

C2
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.151
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	275
parcheggi a raso		MQ.	100
Aree verdi di arredo stradale		MQ.	175
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	S.C.(max)	MQ:	955

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE:

Unità di intervento 4 - Nuovi lotti residenziali est

Realizzazione di nuovi lotti a destinazione residenziale, di una nuova strada di distribuzione lungo i limiti ovest (in continuità con vicolo Ada Negri e sud dell'Unità di intervento).

Z.T.O. di appartenenza:

C2
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.486
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	435
parcheggi a raso		MQ.	108
boschi e barriere		MQ.	327
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	S.C.(max)	MQ:	1.032

Ambito di intervento – Rigenerazione urbana di Venera

L'ambito di intervento comprende una varietà di situazioni differenti: attività produttive fuori zona, edifici con lotti di dimensioni limitate, lotti liberi, giardini privati localizzati lungo i tracciati di vicolo Tito Speri e vicolo Ada Negri.

Sono previsti interventi di:

- riconversione di volumi dismessi,
- processi diffusi di sostituzione edilizia,
- l'edificazione dei lotti liberi residui all'estremità sud di via Tito Speri e lungo via Ca' Persa.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto,

Per unità di intervento superiori a 1500 mq. previa elaborazione di un PUA è possibile incrementare del 20% il volume massimo consentito (30% qualora si ricorra al credito edilizio)

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 29.504

Nei due lotti liberi localizzati nell'angolo sud ovest dell'ambito in relazione all'estensione e al tipo di ZTO: sono previsti interventi di nuova edificazione e la realizzazione di:

<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	661
parcheggi a raso		MQ.	170
percorsi e aree pavimentate		MQ.	491

residenze ed attività economiche

residenze	Snp.(max)	MQ:	609
-----------	-----------	-----	-----

Criteri per la progettazione:

- gli interventi dovranno prevedere la localizzazione di eventuali standard lungo vicolo T.Speri e vicolo A. Negri;
- l'edificazione dei lotti liberi nel settore sud ovest dell'ambito dovrà comportare la realizzazione degli spazi di uso pubblico previsti in grafia nella tavola "Zone Significative"

Unità di intervento 6 – Ambito di completamento dell'Accordo di Programma Venera

Nell'area sono previsti interventi nell'ambito dell'Accordo di programma "Venera" finalizzati al completamento della connessione carrabile tra vicolo San Marco e via Ca' Persa, alle realizzazioni di nuove residenze e di spazi pubblici in continuità con quelli esistenti a nord, nel territorio comunale di Sanguinetto.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.287
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	847
parcheggi a raso		MQ.	180
parchi e giardini		MQ.	667
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	S.n.p.(max)	MQ	1.176

Criteri per la progettazione:

Previo accordo con il Comune di Sanguinetto sarà possibile prevedere una connessione viaria a senso unico tra via Ca' Persa e la nuova strada di accesso all'area

Unità di intervento 7 – Nuovi spazi aperti e lotto residenziale

Nell'area sono previsti interventi nell'ambito dell'Accordo di programma "Venera" finalizzati al completamento del sistema di spazi aperti attraverso la realizzazione di un parcheggio – piazza e di nuovo lotto residenziale.

Z.T.O. di appartenenza:

PUA vigente
Fs
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

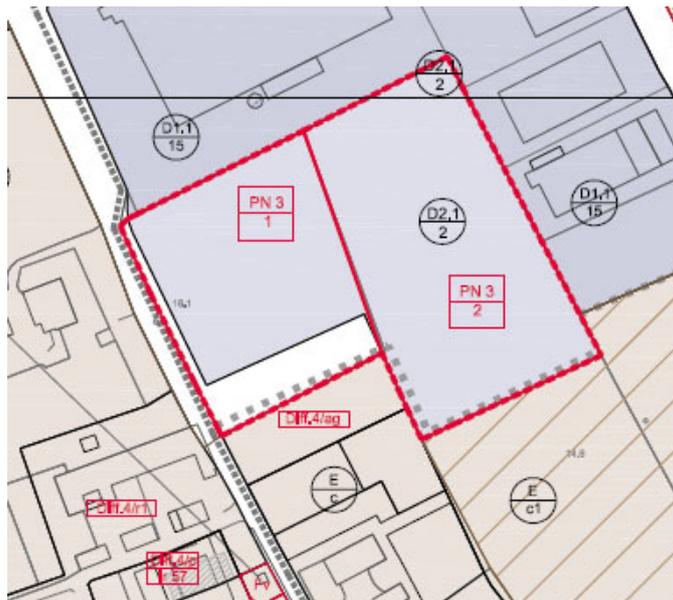
Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.286
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.573
parcheggi a raso		MQ.	1.377
percorsi e aree pavimentate		MQ.	196
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>	Sf	MQ	695
residenze	S.n.p.(max)	MQ	200

Criteri per la progettazione:

Lungo il limite est dell'ambito è prevista la realizzazione di un ambito carrabile di uso pubblico di larghezza non inferiore a 7,5 m., finalizzato a garantire la possibile prosecuzione dell'insediamento verso sud.

Art. 104.- Progetto Norma n.3 Ca' Persa



Il progetto norma prevede il completamento dell'insediamento produttivo di Ca' Persa attraverso la realizzazione di nuovi spazi a destinazione artigianale, l'allargamento di un tratto di via Ca' Persa e la realizzazione di una penetrazione stradale fondo cieco.

Z.T.O. di appartenenza:

D2
elementi del sistema della mobilità

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 13.174

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Spazi produttivi su via Ca' Persa
2. Nuovi spazi produttivi est

Unità di intervento 1 - Spazi produttivi su via Ca' Persa

Sono previsti interventi di adeguamento delle rete stradale attraverso l'allargamento di via Ca' Persa e la realizzazione di una nuova strada di penetrazione.

Z.T.O. di appartenenza:

D2
elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.661
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	285
Parcheggi e verde di arredo stradale		MQ.	285
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>	Sf		4.353
edifici artigianali	S.C.(max)	MQ:	2.830,5

Criteria per la progettazione:

- Gli accessi carrabili agli spazi produttivi dovranno essere realizzati lungo il limite sud est dell'unità di intervento; Non sono ammessi accessi diretti da via Ca' Persa;
- Nell'elaborazione del PUA sarà possibile prevedere una realizzazione parziale della strada di penetrazione che delimita l'area a sud, condizionata alla cessione della superficie indicata in grafia nelle tavole di progetto, da destinare all'accessibilità all'Unità di intervento n.2
- Lungo il tratto di via Ca' Persa corrispondente all'unità di intervento la larghezza della sezione stradale non dovrà essere inferiore a 9 m.; in corrispondenza dell'immissione della nuova strada di penetrazione la sezione minima dovrà essere pari a 12 m. garantendo un idoneo raggio di curvatura per mezzi pesanti attraverso un' adeguata sezione della strada di penetrazione; il disegno della sezione stradale dovrà comprendere la realizzazione di un marciapiedi e di un ilare alberato con fascia di pertinenza delle alberature di larghezza non inferiore a 1 m. la quale potrà integrarsi con le opere di compensazione idraulica;
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte ovest dell'ambito, verso via Ca' Persa, proponendosi come principio di organizzazione del verde di arredo stradale e fascia di mitigazione paesaggistica.

Unità di intervento 2 - Nuovi spazi produttivi est

Nell'unità di intervento è prevista la realizzazione di nuovi spazi a destinazione produttiva

Z.T.O. di appartenenza:

D2

Strumento di intervento:

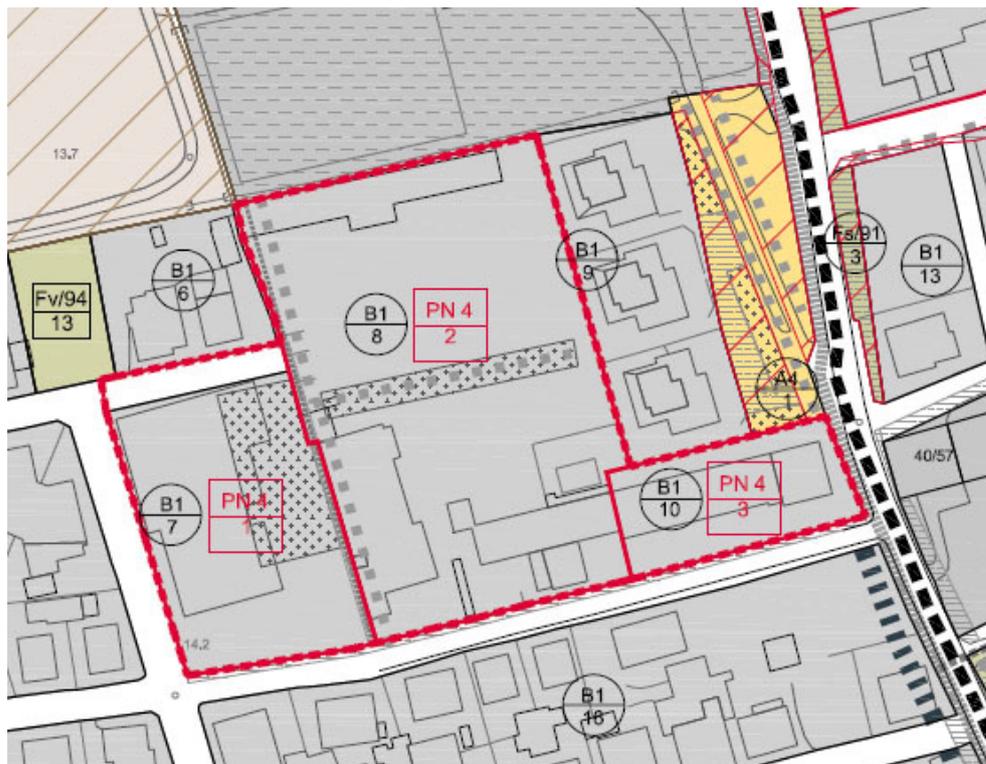
Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	7.514
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	376
Parcheggi e verde di arredo stradale		MQ.	376
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
edifici artigianali	S.C.(max)	MQ:	3.757

Criteria per la progettazione:

- Il programma di elaborazione del PUA e l'ambito di intervento potranno estendersi prevedendo le opere necessarie al completamento della strada di penetrazione e collegamento con via Ca' Persa, prevista nell'unità di intervento n.1
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno preferibilmente localizzarsi nella parte sud dell'ambito, proponendosi come principio di organizzazione del verde di mitigazione paesaggistica.

Art. 105.- Progetto Norma n.4 Colombara



Sostituzione di fabbricati artigianali esistenti con edifici residenziali, nuova edificazione in aree libere, realizzazione di spazi aperti attrezzati e di parcheggi di uso pubblico, di tratti della rete dei percorsi ciclopedonali.

Lungo il margine sud di un ambito agricolo tutelato e prossima alla Corte Colombara è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, e la ristrutturazione di aree occupate da edifici artigianali.

Z.T.O. di appartenenza:

D2
elementi del sistema della mobilità
B1

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 14.807

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Via Verdi
2. Sostituzione edifici produttivi e prosecuzione di via Pascoli
3. via Manzoni

Unità di intervento 1 - Via Verdi

Il progetto prevede la sostituzione edifici artigianali esistenti con due nuovi volumi a destinazione residenziale. Il progetto si inserisce nel più generale disegno di densificazione e ristrutturazione delle aree residenziali del centro di Casaleone. E' ammessa la realizzazione di un edificio residenziale per concessione diretta come quota della S.n.p., consentita dalla unità di intervento (1.444 mq.) e a condizione che non comprometta la successiva realizzazione di quanto previsto dal Progetto Norma.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	4020
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	502
parchi e giardini		MQ.	502
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze e attività compatibili	S.n.p.(max)	MQ:	1.444

Unità di intervento 2 - Sostituzione edifici produttivi e prosecuzione di via Pascoli

Il progetto prevede la sostituzione edifici artigianali esistenti con un nuovo volume a schiera a destinazione residenziale. Il progetto si inserisce nel più generale disegno di densificazione e ristrutturazione delle aree residenziali del centro di Casaleone.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	000
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	515
parchi e giardini		MQ.	515
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze e attività compatibili	Snp (max)	MQ:	2.890

Unità di intervento 3 – via Manzoni

Il progetto prevede la sostituzione edifici artigianali esistenti con un nuovo volume a schiera a destinazione residenziale. L'intervento si inserisce nel più generale disegno di densificazione e ristrutturazione delle aree residenziali del centro di Casaleone.

Z.T.O. di appartenenza:

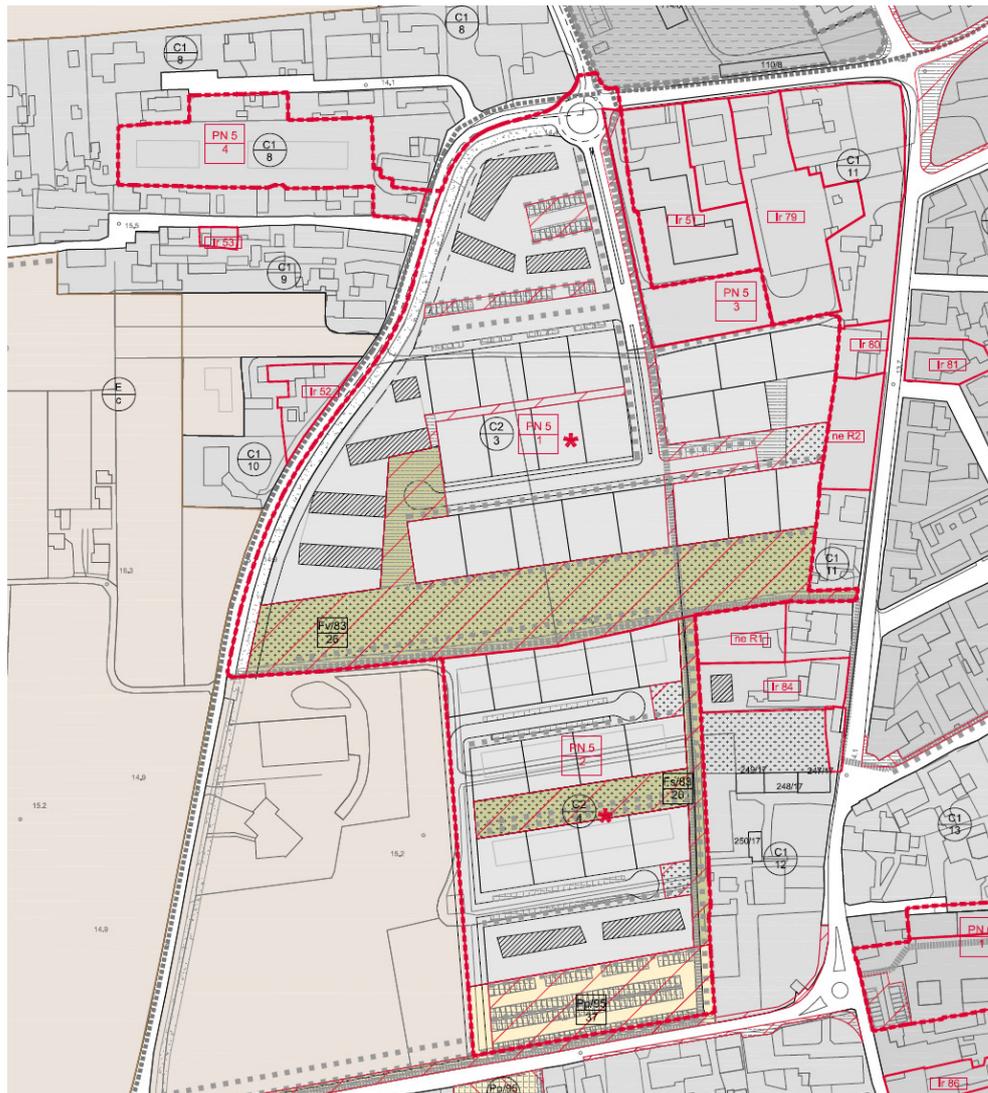
B1

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	1.708
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	0
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze e attività compatibili	S.C.(max)	MQ.	623

Art. 106.- Progetto Norma n.5 Cadallora



Costruzione di nuove residenze di cui una parte per edilizia convenzionata, realizzazione di nuove strade residenziali, di aree verdi e pavimentate di uso pubblico, di tratti della rete dei percorsi ciclopedonali.

Il progetto interviene nel processo di densificazione "per addizione" dell'ambito ovest di Casaleone e rende leggibile l'insieme di relazioni tra il territorio agricolo e via Cadallora utilizzando l'alternanza e l'articolazione di pieni e di vuoti per ricomporre i retti sfrangiati dell'edificato esistente entro un chiaro sistema.

Gli interventi previsti dovranno prevedere un adeguato accesso dai principali assi di viabilità

Z.T.O. di appartenenza:

C1
C2
Fs
Pp

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ.

77.440

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Nuove residenze e residenze a carattere convenzionato
2. Nuove residenze lungo via Don Guanella
3. Margine

4. Via Marconi

Unità di intervento 1 - Nuove residenze e residenze a carattere convenzionato

Il progetto prevede la realizzazione di lotti per residenze distribuiti da un viale alberato che si innesta su via Marconi con una rotatoria di nuova realizzazione.

I nuovi lotti residenziali, destinati ad abitazioni uni-bifamiliari ed a blocco, sono inseriti entro un sistema di aree verdi e di gioco boscate e a prato, di percorsi pedonali di uso pubblico.

Si prevede la realizzazione di un percorso pedonale pavimentato che consenta di stabilire una continuità tra i marciapiedi di pertinenza dei lotti, e gli spazi aperti posti a nord e a est dell'area.

Una parte dell'intervento dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata in conformità a quanto definito nella seguente tabella di dati quantitativi di dimensionamento.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Fs

Elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo.

La parte destinata ad edilizia a carattere convenzionato, localizzata nel settore est dell'unità di intervento, potrà essere scorporata dalla stessa ed essere sviluppata autonomamente o in un momento successivo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	48.271	
<u>Sup. terr. per residenze a carattere convenzionato, servizi e spazi aperti di uso pubblico connessi (min)</u>	MQ.	7.150	
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min) MQ.	6.740	
parcheggi a raso	MQ.	1.552 <i>(dei quali un minimo di 192 mq. nell'ambito per edilizia convenzionata)</i>	
parchi e giardini	MQ.	3.540 <i>(dei quali un minimo di 380 mq. nell'ambito per edilizia convenzionata)</i>	
percorsi e aree pavimentate	MQ.	2.708 <i>(dei quali un minimo di 288 mq. nell'ambito per edilizia convenzionata)</i>	
<u>residenze ed attività economiche</u>			
Residenze	Snp.(max) MQ.	7.400	
di cui per residenze a carattere convenzionato	Snp.(min) MQ.	500	
Snp residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp.(max) MQ.	2.600	

Criteri per la progettazione:

- Le caratteristiche della nuova rotatoria tra via Marconi e Dovrà essere osservato un fronte obbligato di edificazione lungo la strada interna di distribuzione.
- lungo via Marconi dovrà essere previsto l'impianto di fasce di bosco denso con funzione di barriera vegetale.
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e preferibilmente localizzarsi nella parte centrale dell'ambito, proponendosi come elemento di riferimento e qualificante del paesaggio residenziale.
- lungo il margine est dell'area destinato allo sviluppo di edilizia libera dovrà essere realizzato un percorso pedonale di uso pubblico associato ad un filare alberato, Il percorso pedonale dovrà essere pavimentato con materiale impermeabile.
- dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale che si affianca alla viabilità esistente.

Unità di intervento 2 – Nuove residenze lungo via Don Guanella

Il progetto prevede la realizzazione di una serie di lotti a destinazione residenziale allineati in modo da formare un'alternanza di spazi residenziali, aree verdi e strade di distribuzione a fondo cieco.

L'accessibilità è prevista attraverso una nuova strada con innesto su via Don Guanella, che delimita a sud l'unità di intervento.

Nella parte sud dell'unità di intervento è prevista la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Pp

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	21.952
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	7315
parcheggi a raso		MQ.	4040
parchi, giardini e aree pavimentate		MQ.	3275
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ.	3.500
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp.(max)	MQ.	760

Criteri per la progettazione:

- l'accesso carrabile alle strade a fondo cieco, di servizio ai lotti residenziali, potrà essere selezionato, dovrà comunque essere garantita l'accessibilità e percorribilità pedonale
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e preferibilmente localizzarsi nella parte centrale dell'ambito, proponendosi come elemento di riferimento e qualificante del paesaggio residenziale.
- lungo il margine est dell'area dovrà essere realizzato un percorso pedonale di uso pubblico associato ad un filare alberato

Unità di intervento 3 – Margine

Lungo il margine est del progetto norma è prevista la realizzazione di uno o più edifici all'interno di un'area libera. I nuovi edifici potranno essere serviti da una strada esistente la quale dovrà essere destinata ad uso pubblico.

La realizzazione del viale di distribuzione previsto nell'Unità di intervento n.1 dovrà essere collegata alla dismissione del tracciato e alla sua trasformazione in percorso pedonale - marciapiede allargato

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto convenzionato

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.210
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	-
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	500

Criteri per la progettazione:

- la convenzione potrà prevedere il vincolo ad uso pubblico della strada di accesso,
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e preferibilmente localizzarsi nella parte nord e/o est dell'ambito, dove, associate ad elementi arborei potranno svolgere un ruolo di filtro rispetto alle attività esistenti nelle aree limitrofe.

Unità di intervento 4 – Via Marconi ovest

L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di edifici residenziali isolati o a schiera con orientamento est-ovest.

L'accesso dovrà avvenire da via Marconi. Nel contesto di elaborazione del PUA dovranno essere valutate ipotesi di riordino della viabilità, razionalizzando e riducendo il numero e il tipo di connessioni tra via Marconi e i rami secondari che a nord e a sud dell'unità di intervento (per esempio istituendo tratti a senso unico).

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Strumento di intervento:

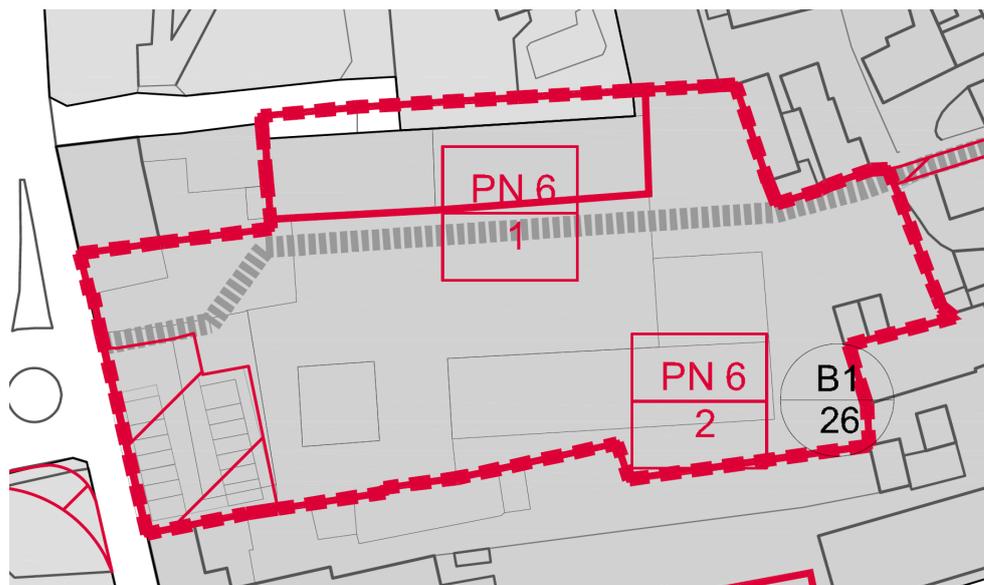
Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.908
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	0
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	S.C.(max)	MQ:	1.000

Criteri per la progettazione:

- Dovrà essere osservato un fronte obbligato di edificazione a 5 m dal confine nord dell'unità urbanistica.
- I giardini privati di pertinenza delle nuove abitazioni saranno rivolti a sud

Art. 107.- Progetto Norma n.6 Via Don Guanella



Il progetto prevede la ristrutturazione fisica con riconversione funzionale di un'area occupata da manufatti dismessi di rilevanti dimensioni.

L'intervento si organizza attorno ad una nuova strada di accesso all'area, la quale si innesta sulla rotatoria esistente all'incrocio tra via Oppi, Via Cadallora e via Don Guanella.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	5.319
-------------------------	-----	-------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Recupero di un edificio
2. Ristrutturazione urbanistica

Unità di intervento 1 - Recupero di un edificio

All'interno dell'unità di intervento è previsto il recupero del volume esistente, il quale potrà avvenire anche con interventi di ristrutturazione totale.

Il volume esistente e gli spazi risultanti dagli interventi di recupero potranno usufruire dell'accessibilità dalla strada a sud.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie della ZTO B1.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	807
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	0
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ. da recupero del volume	

Unità di intervento 2 - Ristrutturazione urbanistica

Il Progetto prevede la demolizione di due grandi edifici dismessi e la realizzazione di una nuova strada privata, nonché di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

La convenzione dovrà:

- regolare la realizzazione di un'area di parcheggio ad uso pubblico, accessibile attraverso il raccordo della nuova strada con la rotatoria esistente;
- garantire che, attraverso la nuova strada, sia assicurata l'accessibilità agli spazi e ai fabbricati dell'unità di intervento 1 "Recupero di un edificio";
- individuare le condizioni per l'accessibilità e percorribilità pedonale della nuova strada.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4.512
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	0
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	1.534

Criteri per la progettazione:

- gli edifici dovranno localizzarsi a sud della nuova strada e disporsi il più possibile con l'asse longitudinale orientato in senso nord-sud, in modo da non definire un fronte continuo lungo la nuova strada;
- la nuova strada e il parcheggio dovranno essere associati alla messa a dimora di alberature a filare.

Art. 108.- Progetto Norma n.7 Nuove residenze e spazi aperti di via Oppi



Il Progetto Norma prevede la realizzazione di un insediamento residenziale costituito da lotti raccolti attorno ad una strada di distribuzione interna e collegati con la lottizzazione "Oppi" già realizzata, nonché la realizzazione di aree verdi di uso pubblico, alberature a filare, di aree pavimentate e percorsi pedonali.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs

Strumento di intervento:

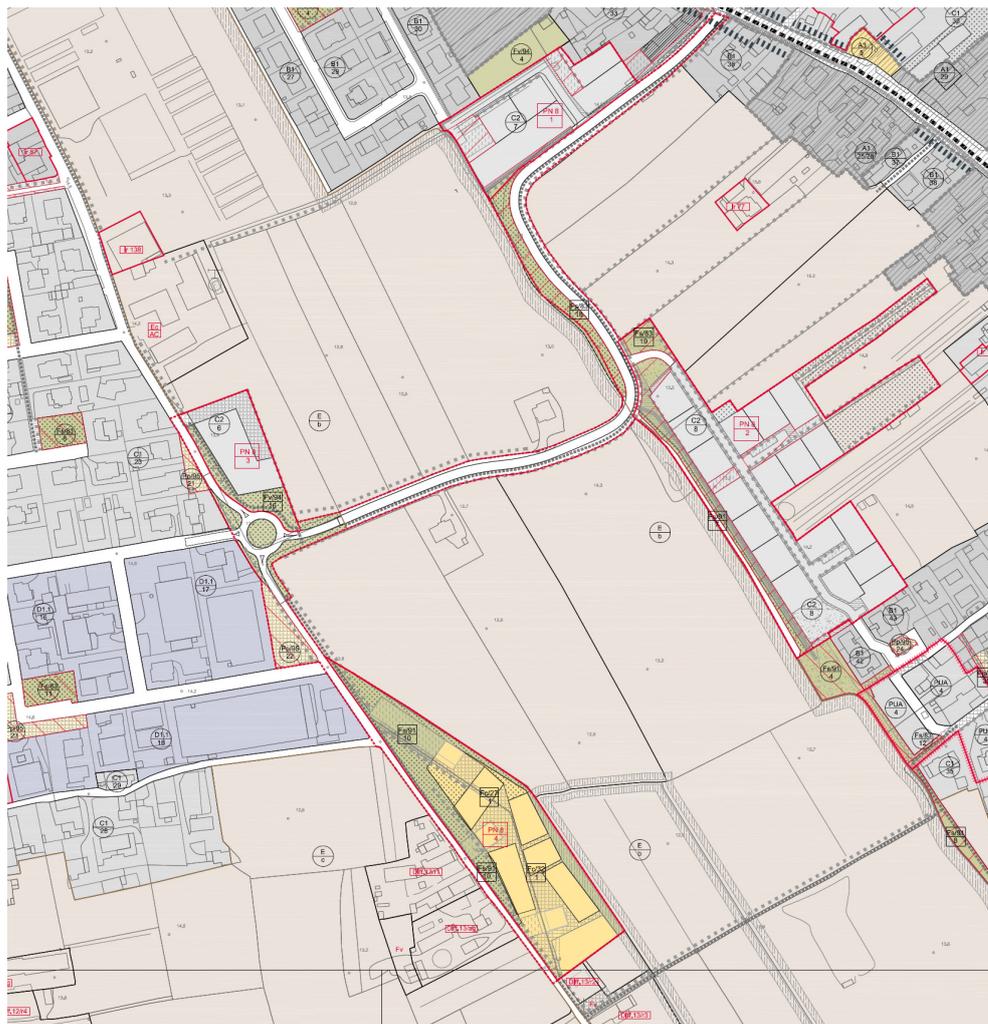
Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	16.370
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	5018
parcheggi a raso		MQ.	325
parchi e giardini		MQ.	3068
percorsi e aree pavimentate		MQ.	1625
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	3.065

Criteri per la progettazione:

- Il PUA dovrà prevedere un fronte obbligato di edificazione lungo la strada interna di distribuzione,
- Lungo la strada interna saranno realizzati posti auto a correre e alberature a filare
- Un percorso pedonale dovrà collegare la strada di distribuzione a via Oppi, riprendendo quanto previsto in grafia nelle tavole di progetto;
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e localizzarsi nella parte ovest dell'ambito, dove potranno collegarsi ad analoghi dispositivi realizzati nella lottizzazione Oppi 1; associate a alberi ed arbusti tali aree potranno svolgere un ruolo di filtro e mediazione con il paesaggio agricolo ad ovest.

Art. 109.- Progetto Norma n.8 - Un nuovo fronte urbano verso il paesaggio agricolo



L'ambito di intervento del Progetto Norma è stato a lungo relegato in una condizione di *retro*, fino alla realizzazione di via Aldo Moro, la quale ha reso accessibili aree libere, prossime al centro del capoluogo.

Lungo il tracciato di via Aldo Moro il progetto prevede la realizzazione di un nuovo paesaggio, costituito da spazi residenziali, da servizi annessi alla residenza, da aree verdi e pavimentate di uso pubblico, attrezzature di interesse comune.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs
Pp

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	70.394
-------------------------	-----	--------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Collegamento via De Gasperi - Via Aldo Moro
2. Residenze e parco lineare lungo lo scolo Rabbiosa
3. Rotatoria e lotti residenziali lungo via Frittaia
4. Residenze sociali per anziani e servizi e spazi aperti attrezzati

Unità di intervento 1 – Collegamento via De Gasperi - Via Aldo Moro

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, terziaria e commerciale e di una nuova strada di collegamento tra via Alcide De Gasperi e via Aldo Moro, affiancata ad aree di parcheggio e percorsi di uso collettivo.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	8.130
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.133
parcheggi a raso e aree verdi di arredo		MQ.	1.133
<u>residenze ed attività economiche</u>			
Residenze ed attività di servizio (commerciali, Snp.(max) terziarie)		MQ	1.797

Criteri per la progettazione:

- Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano e i presenti criteri per la progettazione hanno valore indicativo e potranno essere variati in relazione a quanto previsto nello specifico accordo pubblico-privato definito ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e allegato a fare parte integrante delle presenti norme.
- Il programma funzionale dovrà rispettare le "Regole per gli usi" previste per la ZTO appartenenza
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattati con pavimentazioni permeabili e semipermeabili e guidare l'organizzazione.
- la realizzazione di spazi ad uso pubblico eccedenti le dotazioni di standard primari potrà comportare uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- le strade di nuova realizzazione dovranno essere alberate lungo entrambi i lati.

Unità di intervento 2 – Residenze e parco lineare lungo lo scolo Rabbiosa

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra via Borghetto e via Aldo Moro. Lungo la strada sono distribuiti lotti a destinazione residenziale, alternati con spazi verdi e pavimentati a formare un allineamento regolare verso lo scolo Rabbiosa, aggregati attorno a piccole corti sul lato nord ad est della strada, dove si relazionano con le frange edificate sul retro di via Roma

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs
Elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	25.970
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	3.977
parcheggi a raso		MQ.	500
parchi e giardini		MQ.	3.000
percorsi e aree pavimentate		MQ.	477
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ.	3.680
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp.(max)	MQ.	300

Criteri per la progettazione:

- Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano e i presenti criteri per la progettazione hanno valore indicativo e potranno essere variati in relazione a quanto previsto nello specifico accordo pubblico-privato definito ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e allegato a fare parte integrante delle presenti norme.
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e localizzarsi nella parte est dell'ambito, in prossimità e connessione paesaggistica e idraulica con lo scolo Rabbiosa. L'assetto e le caratteristiche fisiche delle aree per la mitigazione idraulica dovranno guidare l'organizzazione di alberi ed arbusti configurando un paesaggio legato all'acqua, che svolga un ruolo di filtro e mediazione con il territorio agricolo.
- La nuova strada di collegamento tra via Aldo Moro e via Borghetto dovrà essere alberata lungo entrambi i lati.
- Le aree agricole comprese entro l'unità di intervento non concorrono alla determinazione del volume, potranno essere coltivate e dovranno essere delimitate con alberatura a filare, anche impiegando alberi da frutto, il loro ruolo è quello di articolare ed arricchire il paesaggio agricolo intercluso, contribuendo al formarsi di "stanze" a cielo aperto di paesaggio rurale direttamente collegato alle nuove residenze.

Unità di intervento 3 - Rotatoria e lotti residenziali lungo via Frittaia

Realizzazione di nuovi lotti a destinazione residenziale, di aree verdi e aree pavimentate. Il progetto è destinato a realizzarsi nel contesto di uno specifico accordo pubblico-privato che prevede la cessione al comune delle aree necessarie a riorganizzare attraverso una rotatoria il nodo viabilistico tra via Frittaia, via Aldo Moro e via Giuseppe Gatto.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fv

Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto (da accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004)

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	4,691
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	0
Parcheggi a raso		MQ.	80
Percorsi pedonali e verde di arredo stradale			136
<u>Residenze ed attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ.	2191
residenze	Snp.(max)	MQ.	460
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio			250

Criteri per la progettazione:

- Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano e i presenti criteri per la progettazione hanno valore indicativo e potranno essere variati in relazione a quanto previsto nello specifico accordo pubblico-privato definito ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e allegato a fare parte integrante delle presenti norme.
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e localizzarsi nella parte sud dell'ambito, in prossimità e connessione paesaggistica e idraulica con l'area nella quale si localizzerà la rotatoria in progetto.
- Lungo via Frittaia dovrà essere realizzato un marciapiedi alberato.

Unità di intervento 4 - Residenze sociali per anziani con servizi e spazi aperti attrezzati

Realizzazione di residenze a carattere sociale destinate ad anziani e/o soggetti che richiedono forme più o meno intense e continuative di assistenza domiciliare. Ai nuovi edifici a carattere residenziale sono integrate attrezzature e strutture destinate ad erogare i servizi previsti dal programma.

I dettagli del programma funzionale sono rinviati ad una specifica convenzione, nel rispetto delle quantità definite nella tabella seguente e nell'accordo pubblico-privato, che costituisce parte integrante della presente normativa.

Considerato l'interesse pubblico dell'iniziativa e la funzione svolta, gli aspetti perequativi connessi allo sviluppo dell'intervento saranno definiti in dettaglio nell'ambito di una convenzione, che potrà regolare, tra l'altro:

- l'estensione degli eventuali spazi di uso pubblico, ceduti al Comune di Casaleone o convenzionati
- tipo e durata di una fornitura di servizi nel campo assistenziale e della residenza per anziani

Z.T.O. di appartenenza:

Fc
Fs

Strumento di intervento:

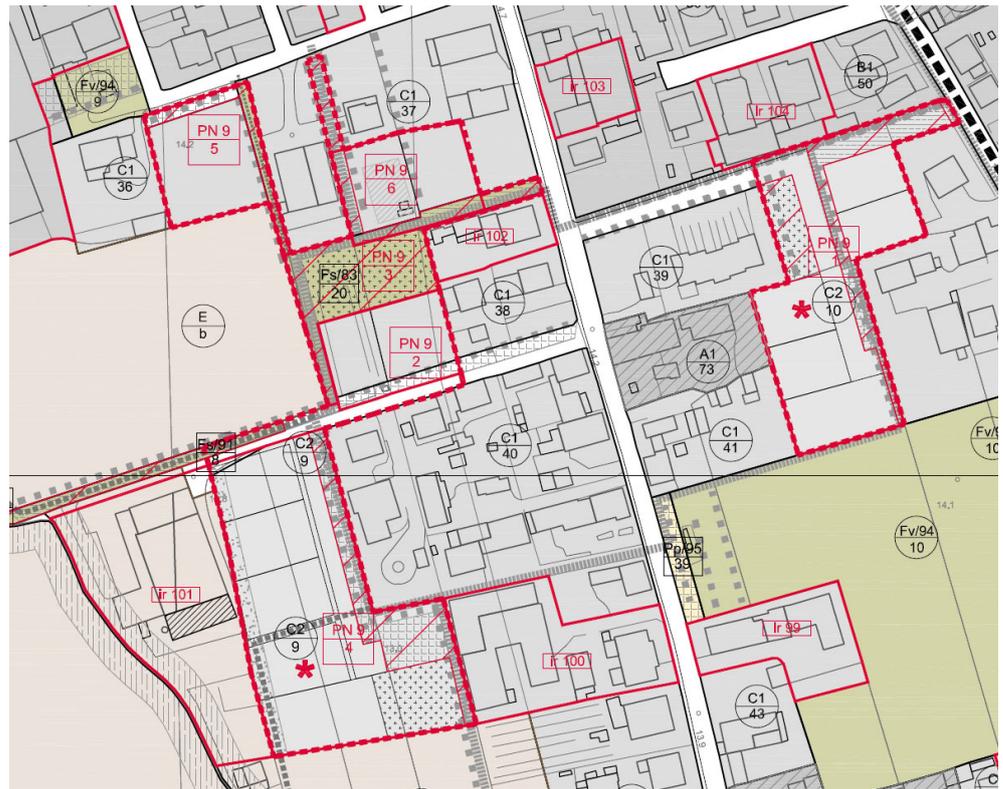
PUA (sulla base di quanto stabilito dall'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004). Oltre agli standard previsti dalla normativa la convenzione del PUA dovrà quantificare nel dettaglio l'entità e le modalità di corresponsione del contributo perequativo a favore del Comune.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	15.244
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	0
Parcheggi a raso per le attività di servizio		MQ.	800
Percorsi pedonali e verde di arredo stradale lungo via Frittaia			1800
<u>Residenze ed attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ.	
residenze	Snp.(max)	MQ.	1130
Attività di servizio alla persona	Snp. (max)	MQ.	790

Criteri per la progettazione:

- Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano e i presenti criteri per la progettazione hanno valore indicativo e potranno essere variati in relazione a quanto previsto nello specifico accordo pubblico-privato definito ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e allegato a fare parte integrante delle presenti norme.
- Le ZTO Fs ed Fc attraverso le quali è regolata la zonizzazione dell'intervento previsto non configura in alcun modo uno standard né un vincolo preordinato all'esproprio bensì spazi privati, di pertinenza delle attività insediate o necessari al loro corretto inserimento nel contesto. Fanno eccezione le superfici indicate come "servizi ed spazi di uso pubblico" nella tabella che precede.
- In fase di elaborazione del PUA, nel rispetto delle quantità massime definite per residenze attività di servizio, la distribuzione delle ZTO Fs e Fc potrà essere modificata senza che ciò configuri variante al P.I.
- Nel principio insediativo proposto negli elaborati del P.I.:
 - gli alloggi sono organizzati in volumi binati ad un piano,
 - l'orientamento, la geometria e la misura degli edifici reinterpretano il tradizionale principio dell'edificazione lungo strada, con piccoli edifici disposti in modo da definire un *filtro* tra strada e paesaggio agricolo,
 - intreccia lo spazio delle "corti" residenziali con un sistema di spazi pubblici: una fascia verde lungo via Frittaia, un percorso pedonale interno, una fascia verde lungo il margine nord est, rivolta verso il paesaggio agricolo,
 - i servizi le attrezzature di interesse comune sono accessibili sia da via Frittaia (dove sono previste piccole aree di parcheggio), sia attraverso il percorso pedonale che si distende lungo tutta l'area, collegando tra loro gli spazi residenziali.
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e localizzarsi nella parte est e/o nella parte ovest dell'unità di intervento.
- Lungo via Frittaia:
 - dovrà essere realizzato un marciapiedi alberato
 - dovranno essere il più possibile salvaguardati varchi visuali verso il paesaggio agricolo ad est, evitando il costituirsi di un fronte edificato continuo.
- Al fine di tutelare la "porosità" del principio insediativo e per sottolineare l'accessibilità pubblica ai servizi di interesse comune complementari alle residenze sociali:
 - non sono ammesse recinzioni continue.
 - sono consentite recinzioni unitarie riferite a limitati gruppi di edifici, preferibilmente realizzate con elementi leggeri e/o formazioni vegetali discontinue.
- La convenzione potrà prevedere l'uso pubblico di un eventuale percorso pedonale lungo il margine nord est dell'unità di intervento.

Art. 110.- Progetto Norma n.9 – Nuove residenze e spazi pubblici a Capo di Sotto



Il progetto prevede alcune operazioni di riordino e riorganizzazione del sistema insediativo sviluppatosi spontaneamente a Capo di Sotto. In particolare sono ridefiniti i margini tra aree urbanizzate e campagna, individuando sia percorsi pedonali e ciclabili, sia nuovi lotti a destinazione residenziale e piccoli spazi di uso collettivo.

Z.T.O. di appartenenza:

C1
C2
Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	13.170
-------------------------	-----	--------

Il progetto prevede 4 unità e due ambiti di intervento:

1. Connessione via Boccare - via Capo di Sotto
2. Ambito di intervento lotti liberi di via Boccare
3. Giardino di quartiere – area gioco
4. Lottizzazione sud
5. Vicolo Leonardo da Vinci

Unità di intervento 1 – Connessione via Boccare – via Capo di Sotto

In un ambito compreso tra via Boccare e la S.P. del Menago il progetto interviene realizzando sia edifici a destinazione residenziale sia aprendo nuovi percorsi pedonali che consentiranno la realizzazione di una “accessibilità trasversale” agli spazi aperti pubblici di Capo di Sotto: dallo scolo Rabbiosa a via Boccare al territorio agricolo ad est della S.P. del Menago.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.367
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.107
parcheggi a raso		MQ.	160
parchi e giardini		MQ.	947
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	900
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp (max)	MQ.	80

Criteri per la progettazione:

- I lotti residenziali saranno serviti da una strada a *cul de sac* accompagnata lungo il lato est da una fascia di prato e da un filare ad ovest.
- Il PUA dovrà definire un fronte obbligato di edificazione lungo la strada interna di distribuzione.
- Il percorso pedonale di collegamento con la S.P. del Menago dovrà essere associato ad un filare alberato e sarà pavimentato con materiale impermeabile.

Unità di intervento 2 – Ambito di intervento lotti liberi di via Boccare

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale in lotti liberi.

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto convenzionato

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	1.308
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	00
<u>residenze ed attività economiche</u>	Sf		1.308
residenze	Sn _p (max)	MQ.	300

Criteri per la progettazione:

- La convenzione riguarderà l'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e/o la realizzazione dei percorsi pedonali previsti negli elaborati grafici del P.I.;
- per un'estensione da definirsi con l'UTC, in fase di progettazione dell'intervento la recinzione delle aree a destinazione residenziale dovrà essere arretrata lungo il limite della zona edificabile, in modo da consentire un possibile allargamento di un tratto di questo ramo di via Boccare;
- previa elaborazione di un PUA esteso alle aree a destinazione Fs, confinanti a nord con l'ambito di intervento, la distribuzione delle aree edificabili e degli spazi di uso pubblico potrà subire variazioni, senza che ciò comporti variante al P.I. a condizione che:
 - rimangano inalterate le superfici fondiarie e – in proporzione ad essa - la superficie utile massima realizzabile;
 - le modifiche permettano di organizzare e fruire le aree (sia quelle residenziali, sia quelle a verde pubblico) in modo più razionale;
- nelle aree destinate a verde pubblico localizzate a nord potranno essere realizzate le opere necessarie a garantire la compatibilità idraulica degli interventi di nuova edificazione.

Unità di intervento 3 – Giardino di quartiere – area gioco

All'interno dell'unità di intervento è prevista la realizzazione di un giardino di quartiere, attraverso la quale mitigare la scarsità di attrezzature e spazi pubblici in questa parte di Casaleone.

L'area è connessa con l'intorno attraverso percorsi pedonali

Z.T.O. di appartenenza:

Fs

Strumento di intervento:

Intervento diretto

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	1.556
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.556
parchi e giardini		MQ.	1.556
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	0

Criteri per la progettazione:

- Il trattamento prevalente delle aree dovrà essere a prato, delimitato da arbusti e da alberature a filare
- Previa elaborazione di un PUA esteso alle aree a destinazione C1, confinanti a sud con l'ambito di intervento, la distribuzione delle aree edificabili e degli spazi di uso pubblico potrà subire variazioni, senza che ciò comporti variante al P.I. a condizione che:
 - rimangano inalterate le superfici fondiarie e – in proporzione ad essa - la superficie utile massima realizzabile;
 - le modifiche permettano di organizzare e fruire le aree (sia quelle residenziali, sia quelle a verde pubblico) in modo più razionale.
- nelle area potranno essere localizzate le opere necessaria a garantire la compatibilità idraulica degli interventi di nuova edificazione nelle aree contermini, purché ciò avvenga nel contesto di un accordo relativo alla gestione del sito e alla manutenzione delle opere stesse.

Unità di intervento 4 – Lottizzazione sud

Realizzazione di edifici a destinazione residenziale, isolati su lotto e a schiera.
Il progetto si inserisce nella strategia di ricucitura del bordo est di Capo di Sotto affrontando la questione della frammistione di residenza e attività produttive.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.809
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.228
parcheggi a raso		MQ.	437
percorsi e aree pavimentate		MQ.	791
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	1.430
Snp. residenziale aggiuntiva da credito edilizio	Snp (max)	MQ.	125

Criteri per la progettazione:

- I lotti residenziali saranno serviti da una strada a cul de sac accompagnata lungo il lato est da un marciapiede allargato in materiale semipermeabile e da un filare alberato.
- Dovrà essere previsto l'impianto di una barriera vegetale lungo il lato ovest nello spazio compreso tra gli edifici artigianali e le residenze.

Unità di intervento 5 – Vicolo Leonardo da Vinci

All'interno dell'ambito sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale in lotti liberi

Z.T.O. di appartenenza:

C1

Fs

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	1.853
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	250
percorsi e aree pavimentate		MQ.	250
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Sf (max)	MQ.	1469
	Snp (max)	MQ.	338

Criteri per la progettazione:

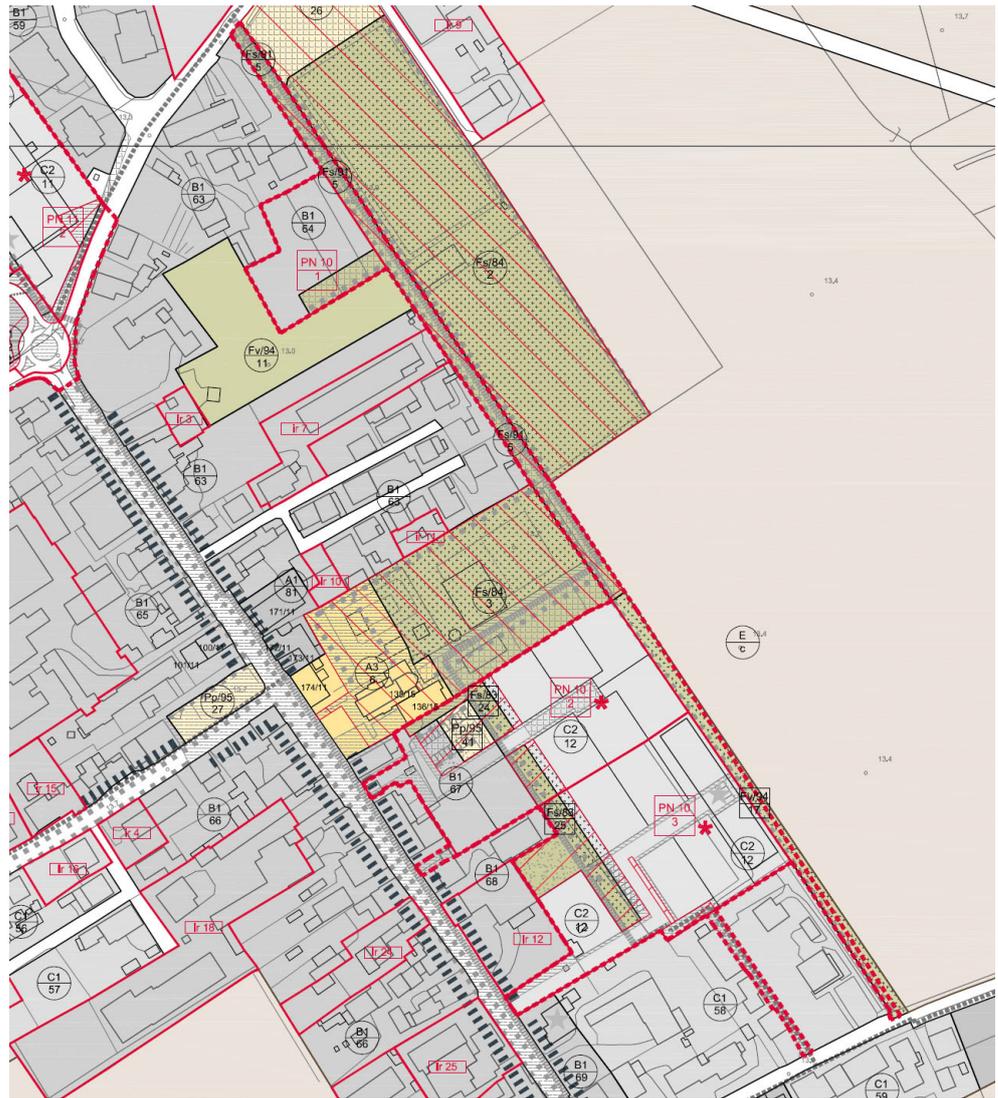
La convenzione dovrà riguardare:

- la realizzazione di un filare alberato in associazione ad un percorso pedonale lungo il limite est dell'unità di intervento e, a titolo perequativo, la cessione delle aree necessarie al suo prolungamento verso sud, così come indicato negli elaborati grafici di progetto;
- l'allargamento di un tratto di vicolo Leonardo da Vinci, per un'estensione da definirsi in fase di progettazione dell'intervento;
- le opere necessarie per garantire la compatibilità idraulica, qualora siano collegate alla realizzazione di aree verdi, dovranno localizzarsi preferibilmente lungo i limiti est e/o

nord dell'unità di intervento, in modo da essere facilmente accessibili e svolgere un ruolo di filtro tra gli spazi residenziali e le aree di uso pubblico.

- per un'estensione da definirsi con l'ITC in fase di progettazione dell'intervento. La recinzione delle aree a destinazione residenziale dovrà essere arretrata lungo il limite della zona edificabile in modo da consentire un possibile allargamento di un tratto di vicolo Leonardo da Vinci.

Art. 111.- Progetto Norma n.10 Sustinenza est



Realizzazione di nuove residenze, di aree verdi di uso pubblico e di un percorso ciclopedonale di collegamento tra via Villa e via Raizzola. Tema centrale del progetto è il disegno del bordo est di Sustinenza attraverso la realizzazione di nuovi spazi residenziali. I nuovi lotti sono distribuiti da strade a fondo cieco, collegate tra loro da spazi verdi di uso pubblico che definiscono una "banda" parallela a via Garibaldi. All'estremità nord della fascia di uso pubblico, in prossimità della chiesa parrocchiale è localizzata una nuova area parcheggio.

Z.T.O. di appartenenza:

B1
C2
Fs
Pp

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ.

25.005

Il progetto comprende le seguenti unità di intervento:

Lotti liberi
Nuovi spazi attorno alla chiesa parrocchiale
Sustinenza sud. Recupero di un edificio incongruo

Unità di intervento 1 – Lotti liberi

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio aperto pavimentato di servizio alla viabilità di accesso a campo sportivo. Il suddetto spazio aperto potrà essere utilizzato come accesso carrabile alle aree edificabili (lotto est e lotto ovest) presenti nell'unità di intervento.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto convenzionato

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.800
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	468
percorsi e aree pavimentate		MQ.	468
<u>residenze ed attività economiche</u>			2332
residenze	Snp (max)	MQ.	536

Criteria per la progettazione:

- Nell'elaborazione della convenzione sarà possibile prevedere anche la realizzazione parziale della corte pavimentata, condizionata alla cessione della superficie indicata in grafia nelle tavole di progetto, da destinare all'accessibilità del lotto ad ovest;
- Prima della stipula della convenzione dovrà essere acquisita idonea servitù di passaggio sull'area di proprietà pubblica.

Unità di intervento 2 – Nuovi spazi attorno alla chiesa parrocchiale

Il Progetto prevede la demolizione di un piccolo edificio lungo via Garibaldi finalizzato all'innesto di una nuova strada di accesso all'area di intervento. Il nuovo tracciato stradale distribuisce lungo ambo i lati una serie di lotti a destinazione residenziale, interrotta da spazi aperti destinati a giardino e a parcheggio di uso pubblico.

Z.T.O. di appartenenza:

B1
C2
Fs
Pp

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	8.683
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1785
parcheggi a raso		MQ.	732
parchi e giardini		MQ.	1.073
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	1.991

Criteria per la progettazione:

- Il tratto terminale della strada a fondo cieco, di servizio ai lotti residenziali, potrà essere selezionato, dovranno comunque essere garantiti l'accesso carrabile al parcheggio pubblico e l'accessibilità e percorribilità pedonali
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno coincidere con gli spazi destinati a verde pubblico, collegati alle aree verdi dell'unità di intervento n.3, proponendosi come elemento di riferimento e qualificante del paesaggio residenziale.

Unità di intervento 3 – Sostinenza sud. Recupero di un edificio incongruo

All'interno dell'unità di intervento è prevista la demolizione di un edificio incongruo costituito dal rudere di un allevamento, la realizzazione di una nuova strada di accesso all'area. Lungo la nuova strada si distribuiscono lotti a destinazione residenziale, intervallate da spazi aperti verdi e pavimentati di uso pubblico, connessi ad analoghi spazi previsti nella limitrofa unità di intervento n.2.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs

Strumento di intervento:

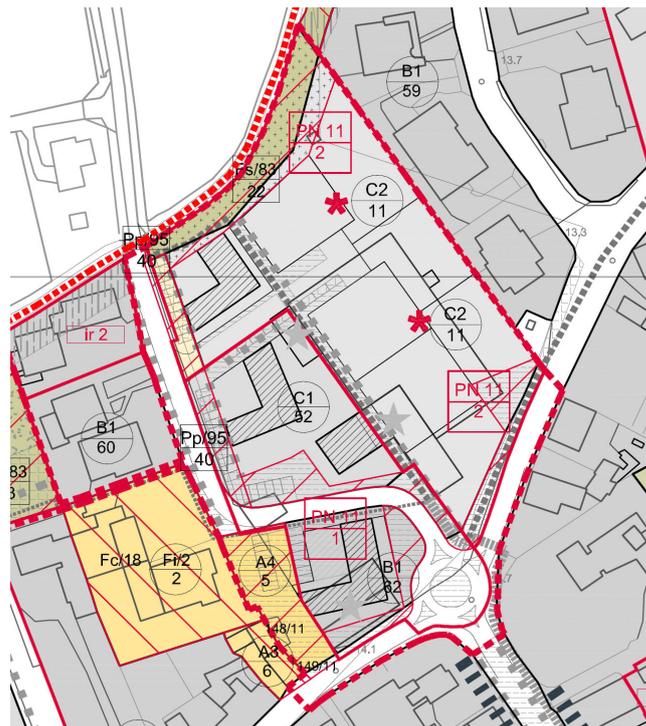
Strumento urbanistico attuativo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	9.416
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1.992
parcheggi a raso		MQ.	256
parchi e giardini		MQ.	1.736
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp (max)	MQ.	1.866

Criteri per la progettazione:

- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno coincidere con le aree destinate a verde pubblico, collegate alle aree verdi dell'unità di intervento n.2, proponendosi come elemento di riferimento e qualificante del paesaggio residenziale.
- a margine della fascia verde di connessione deve essere prevista un'area boscata, destinata a svolgere una funzione di "filtro" rispetto all'edificio produttivo allineato lungo il confine ovest dell'Unità di intervento

Art. 112.- Progetto Norma n.11 – Ristrutturazione urbanistica via Pralungo



Obiettivo del progetto è la valorizzazione della Pieve di Sustinza e degli spazi e attrezzature che la circondano, per farne una delle centralità della frazione. Elementi qualificanti del progetto, che prevede il recupero di un'estesa area dismessa attraverso differenti stralci funzionali, sono:

la connessione diretta di via Piave con via Garibaldi attraverso una modifica del tracciato e una nuova rotatoria,

la realizzazione di un'area pavimentata e verde nelle aree circostanti la Pieve, liberata dal transito di automobili oggi causato dall'innesto di via Piave su via Pralungo.

La demolizione degli edifici dismessi esistenti e la loro ricostruzione con destinazione residenziale e attività di servizio alla residenza.

Z.T.O. di appartenenza:

A3
B1
C1
Fs
Pp
Elementi del sistema della mobilità

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	19.666
-------------------------	-----	--------

Il progetto comprende le seguenti unità di intervento:
Pieve di Sustinza
via Piave e riconversione del capannone dismesso di via Pralungo
Giardino pubblico "Sanuda" e nuove residenze

Unità di intervento 1 – Pieve di Sustinenza

L'intervento prevede un insieme sistematico di interventi finalizzato a riconfigurare una delle aree più interessanti della frazione. In particolare l'intervento riguarda il settore sud est dell'area dismessa localizzata all'incrocio tra via Pralungo e via Piave e prevede:

- la modifica del tracciato di via Piave e la realizzazione di un innesto con via Garibaldi attraverso una rotatoria,
- la demolizione dell'edificio dismesso localizzato all'incrocio tra via Piave e via Pralungo e la sua sostituzione con un nuovo edificio con impianto in grado di valorizzare le visuali verso il piccolo volume della Pieve di Sustinenza, il cui intorno, esterno all'Unità di intervento, è destinato ad essere qualificato attraverso un idoneo progetto di arredo urbano.
- il recupero della palazzina a blocco esistente, che costituisce un riferimento prospettico di via Garibaldi, ormai consolidato nel paesaggio urbano di Sustinenza,
- la realizzazione di un nuovo edificio e di parcheggi di uso pubblico lungo via Piave

Z.T.O. di appartenenza:

B1
Pp
Elementi del sistema della mobilità

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	5.048
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1492
parcheggi a raso		MQ.	475
percorsi e aree pavimentate		MQ.	1017
<u>residenze ed attività economiche</u>	Sf (max)	MQ.	2482
residenze	SnP (max)	MQ.	1.020

Criteri per la progettazione:

- In fase di elaborazione del PUA non costituiscono variante al P.I. quelle modifiche al perimetro della zona B1, e della corrispondente superficie fondiaria, le quali:
 - non comportino un aumento della superficie fondiaria e/o della volumetria massima consentita,
 - consentano di valorizzare le visuali verso la Pieve e la razionale organizzazione degli spazi pubblici pedonalizzati;
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla realizzazione degli spazi pedonali lungo il nuovo tracciato di via Piave e i collegamenti pedonali con la Scuola Materna.
- Il tracciato di via Piave potrà esser modificato senza che ciò costituisca variante al P.I. qualora ciò consenta di valorizzare le visuali verso la Pieve, una più razionale organizzazione degli spazi pubblici pedonalizzati e una miglior distribuzione dei volumi edilizi.
- Qualora si procedesse ad una realizzazione contemporanea degli interventi previsti nelle unità di intervento n.1 e n.2 il volume potrà essere aumentato fino al 15% a fronte di proposte migliorative relative agli spazi circostanti la Pieve (aumento delle aree di uso pubblico, veri o pavimentate, esecuzione degli interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione...)

Unità di intervento 2 – via Piave e riconversione del capannone dismesso di via Pralungo

Il progetto prevede la demolizione di un esteso capannone dismesso, la realizzazione di nuovi lotti a destinazione residenziale, di parcheggi, di spazi pavimentati ed aree verdi di uso pubblico.

Obiettivo degli interventi è la riconversione di un'area abbandonata, che oggi rappresenta una criticità paesaggistica e funzionale, dando vita ad un nuovo spazio residenziale di qualità, facilmente accessibile, prossimo ad un insieme di attrezzature (campo sportivo, scuola materna...), ma anche direttamente connesso con un ambito di paesaggio agrario ampio e integro, che si apre a nord della Sanuda fino alla S.R.10.

Z.T.O. di appartenenza:

C1
C2
Fs
Pp

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	8.262
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	1210
parcheggi a raso		MQ.	160
parchi e giardini		MQ.	1050
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	1.656

Criteri per la progettazione:

- Lungo via Garibaldi dovranno essere realizzati un marciapiede allargato (di larghezza non inferiore a 3,5 m. e uno slargo pavimentato di uso pubblico il quale potrà essere utilizzato anche per l'accesso carrabile ai lotti.
- dovrà essere realizzato di un percorso ciclabile, associato ad un filare alberato, di collegamento tra via Garibaldi e le aree verdi lungo lo scolo Sanuda;
- gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere organizzate lungo lo scolo Sanuda e caratterizzarsi come elemento di riferimento e qualificante del paesaggio residenziale

Unità di intervento 3 – Giardino pubblico “Sanuda” e nuove residenze

Tra lo scolo Sanuda e la lottizzazione residenziale esistente il progetto propone di localizzare alcune nuove residenze ed uno spazio aperto pubblico, trattato a prato e accompagnato da filari, che potrà essere utilizzato per le attività della scuola materna e per le nuove residenze.

Z.T.O. di appartenenza:

C1
Fs

Strumento di intervento:

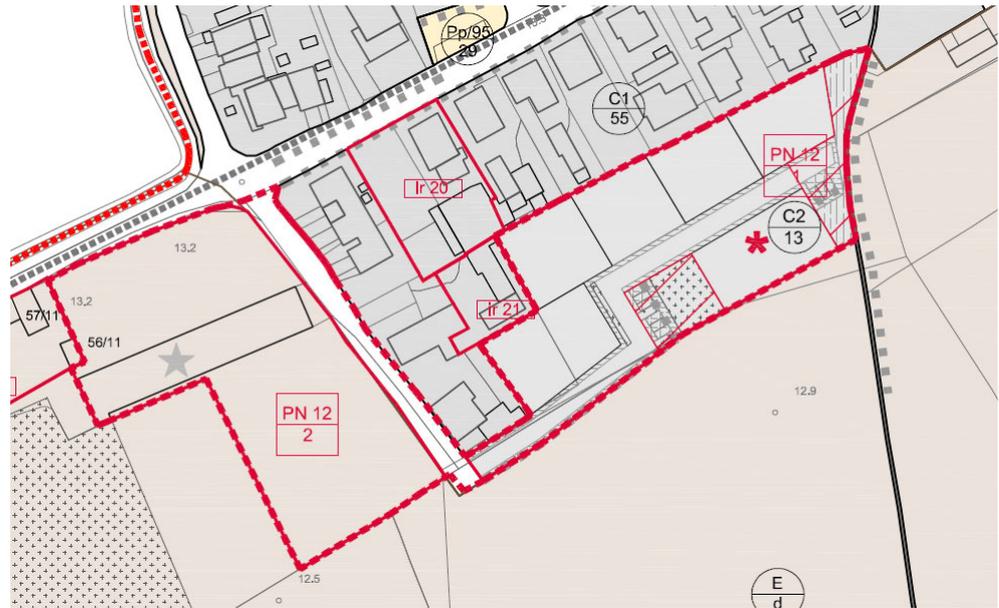
Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	3.750
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	2000
parchi e giardini		MQ.	1252
boschi e barriere		MQ.	240
percorsi e aree pavimentate		MQ.	508
<hr/>			
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	550

Criteri per la progettazione:

- Dovrà essere realizzato un percorso di collegamento con la scuola materna, pavimentato con materiali idonei.

Art. 113.- Progetto Norma n.12 – S.Giovanni Bosco



Qualificazione dell'insediamento lineare lungo via San Giovanni Bosco tramite la realizzazione di un nuovo margine verso il territorio agricolo:

Z.T.O. di appartenenza:

C2
E

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	14.015
-------------------------	-----	--------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Nuovo margine residenziale.
2. Demolizione di un edificio incongruo e recupero ambientale

Unità di intervento 1 – Nuovo margine residenziale

Ridefinizione del fronte verso il territorio agricolo attraverso la realizzazione di nuove residenze a schiera e di spazi pubblici verdi e pavimentati.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

Strumento di intervento:

Strumento urbanistico attuativo

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.755
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	653
parcheggi a raso		MQ.	303
parchi e giardini		MQ.	350
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ.	1.554

Criteri per la progettazione:

- Gli spazi e le opere di compensazione per assicurare la compatibilità idraulica dell'intervento dovranno essere trattate a verde e localizzarsi nella parte sud dell'ambito e/o in prossimità del corso d'acqua che delimita l'area ad est.

Unità di intervento 2 – Demolizione di un edificio incongruo e recupero ambientale

All'interno dell'ambito di intervento è prevista la demolizione di un edificio dismesso, il recupero ambientale e paesaggistico dell'area.

La demolizione dell'edificio determina la possibilità di convertire interamente il volume in credito edilizio a destinazione residenziale qualora esso venga edificato lungo il limite est dell'area di intervento.

Qualora su richiesta dell'Amministrazione Comunale e/o per ordinanza incontestabile ed urgente sia intimata la demolizione del fabbricato, l'intervento non attiverà necessariamente l'inizio dei lavori relativamente all'attuazione del piano.

La SAU massima trasformabile connessa agli interventi di ricostruzione non potrà essere superiore a 1.440 mq.

Nel caso il credito venga destinato a differenti localizzazioni la sua quantificazione dovrà essere definita in base ai criteri fissati all' Art. 60. - Credito edilizio e all'Art. 59.- Opere incongrue, elementi di degrado, credito edilizio

Z.T.O. di appartenenza:

E

Strumento di intervento:

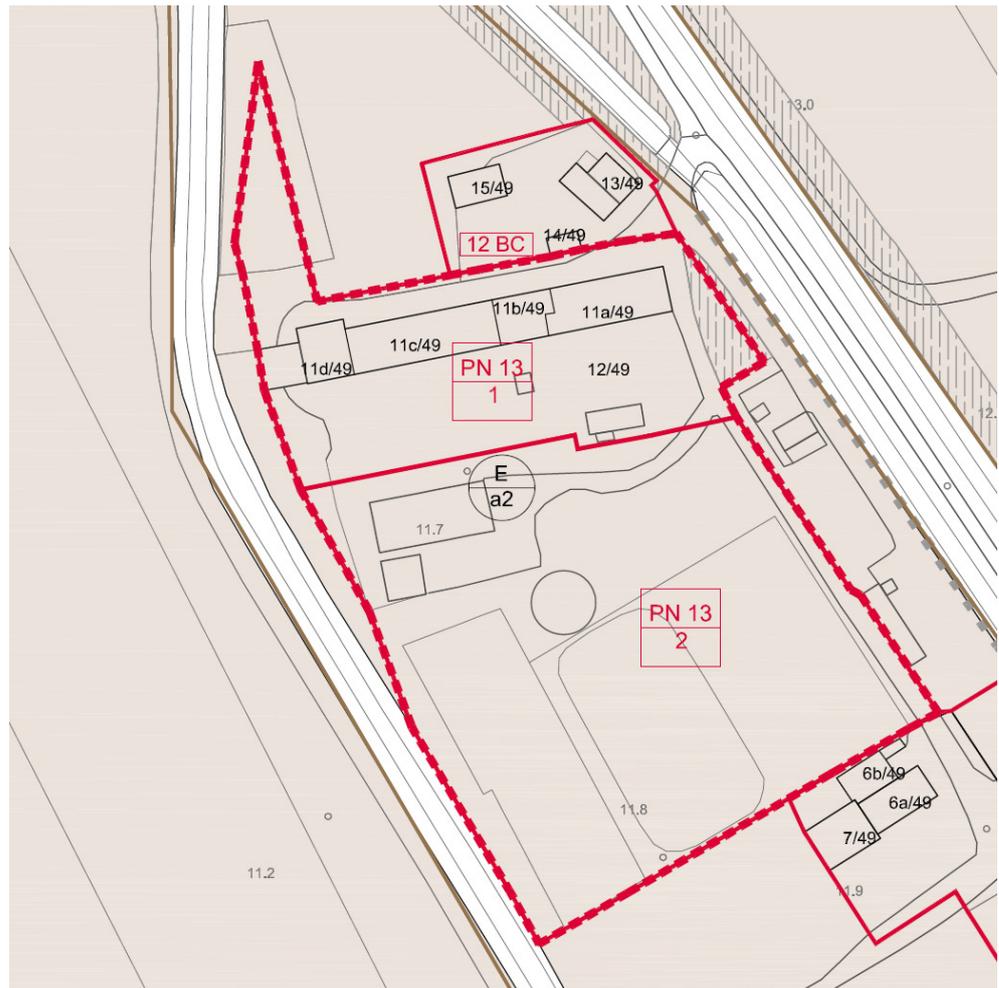
Intervento edilizio diretto associato a credito edilizio

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.336
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	265
parcheggi a raso		MQ.	100
Aree verdi di arredo		MQ.	165
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Snp.(max)	MQ:	920
SAU trasformata	S.T. (max)	MQ.	1440

Criteria per la progettazione:

- Il volume derivante dal credito edilizio, qualora ricostruito lungo il limite est dell'area, dovrà avere altezza massima non superiore a due piani e 6,5 m., dovrà salvaguardare e valorizzare la ricostruzione visuale verso il paesaggio agricolo a sud;
- lungo il margine sud di via San Giovanni Bosco dovrà essere messo a dimora di un filare rado di alberi d'alto fusto

Art. 114.- Progetto Norma n.13 – Boldiere



Il Progetto Norma prevede la qualificazione di un complesso edilizio di interesse storico culturale, inserito in un suggestivo paesaggio agricolo fortemente disegnato da alcuni corsi d'acqua: gli scoli Palanca e Seriola ad est, lo scolo Canossa ad ovest

Il progetto di riconversione dell'area, prossima al tracciato ferroviario dismesso Legnago-Ostiglia (e da tempo non più funzionalmente connessa alla conduzione dei fondi agricoli), consentirà di rigenerare edifici altrimenti destinati ad un lento degrado fisico strutturale.

La qualificazione degli spazi aperti e la creazione di strutture di servizio all'equitazione costituiscono occasioni per un incontro ravvicinato con il sistema agricolo ambientale della Valli Grandi Veronesi.

Z.T.O. di appartenenza:

E

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	19.888
-------------------------	-----	--------

Il progetto prevede le seguenti unità di intervento:

1. Recupero della Corte Boldiere
2. Strutture per l'equitazione e per fruizione turistico ricreativa del territorio agricolo

Unità di intervento 1. Recupero della Corte Boldiere

All'interno dell'unità di intervento è previsto il recupero di un complesso edilizio esistente da destinare in parte a residenza, in parte a country House.

Negli edifici numerati come 11a/49 e 11b/49 potrà essere realizzato un numero massimo di 7 alloggi.

Nella rimanente parte della Corte, coincidente con la parte est fino al corso dello scolo Canossa è destinata a Country House.

Non sono previsti incrementi di volume. È ammessa la demolizione di una struttura esistente lungo il margine sud e la sua sostituzione con una struttura coperta per il ricovero di biciclette.

Z.T.O. di appartenenza:

E

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.435
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	-
parcheggi a raso		MQ.	-
Aree verdi di arredo		MQ.	-
<u>residenze ed attività economiche</u>			
residenze	Recupero della Snp esistente		
Porticato per ricovero biciclette e attrezzi	S.c. (max)	MQ.	80

Criteri per la progettazione:

- Il progetto dovrà escludere un aumento dell'impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- gli spazi scoperti a sud della corte dovranno essere mantenuti liberi da spazi per la sosta automobilistica e il più possibile unitari ed indivisi,
- dovranno essere salvaguardate eventuali alberature di pregio presenti nell'area.

Unità di intervento 2. Strutture per l'equitazione e per fruizione turistico ricreativa del territorio agricolo

All'interno dell'ambito di intervento è prevista la qualificazione paesaggistica e il completamento di una serie di strutture per l'equitazione.

La dotazione prevista comprende: una posta per cavalli, con fienile e concimaia coperta, un tondino, un *paddock* (area scoperta con recinto ligneo) con 10 box, un campo in battuto, un campo di allenamento con fondo in sabbia riparabile con una copertura leggera, parcheggi scoperti.

Z.T.O. di appartenenza:

E

Strumento di intervento:

Intervento edilizio diretto

È ammessa una realizzazione per stralci sulla base di un progetto unitario.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	11.380
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	-
parcheggi a raso		MQ.	-
Aree verdi di arredo		MQ.	-
<u>residenze ed attività economiche</u>			
Campo coperto con struttura leggera	Sc.(max)	MQ.	800
fienile e concimaia coperta	Sc.(max)	MQ.	225

Criteri per la progettazione:

- Il progetto dovrà escludere un aumento dell'impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- dovranno essere salvaguardate eventuali alberature di pregio presenti nell'area.

Titolo VI - Luoghi della modificazione

Capo I - Unità urbanistiche: Urbanizzazione diffusa

1. Il P.I. delimita e regola operativamente i seguenti ambiti di urbanizzazione diffusa individuati dal PAT:

Diff.1 - Faval nord

Localizzazione: lungo via Fava, nel tratto che segna il confine settentrionale del territorio comunale.
Nell'ambito mancano servizi pubblici quali: illuminazione pubblica, gas metano e fognatura.
Di antica formazione rurale (nell'area sono presenti edifici rurali inutilizzati in cattivo stato di conservazione) l'ambito è caratterizzato solo da fabbricati a uso residenziale.

r1 La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere rispettivamente di mq. 92 e mq. 131 da localizzare preferibilmente il primo, lungo via Faval, il secondo a definire una fascia alberata lungo il fosso che delimita l'ambito ad ovest.

d/ IR Nell'ambito è presente un'attività produttiva classificata come:

- ir62

Diff.2 - Faval sud

Localizzazione: lungo via Faval al confine nord occidentale del territorio comunale

r1 La zona è servita dalla rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
L'edificato è costituito da case a schiera di vecchia formazione rurale stabilmente occupate adibite a residenza, in un caso connessa al secondario.
La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere rispettivamente di mq. 102 e mq. 146 da localizzare lungo la "capezzagna" che attraversa l'area.

r2 ed r3 L'ambito è servito unicamente dalla rete municipalizzata di gas metano.
La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere rispettivamente mq. 99 e mq. 142 da localizzare lungo via Faval.

d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:

- ir 121
- ir 122
- ir 123
- ir 124
- ir 125

Diff.3 - Venera

Localizzazione: lungo via Ca' persa, poco a sud dell'incrocio con la S.R. 10.

r1, r2, r3 Gli ambiti sono serviti dalla rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
L'area è suddivisa in tre parti, intervallate da edifici artigianali.
La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere rispettivamente mq. 185 e mq. 264 da localizzare preferibilmente all'estremità sud dell'ambito

d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:

- ir61
- ir60

Diff.4 - Ca' Persa

Localizzazione: lungo via Ca' Persa, ai margini del centro abitato.
L'area è servita dalla rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
La dotazione complessiva di parcheggio e verde di urbanizzazione primaria dovrà essere rispettivamente mq. 345 e mc. 493 da realizzare lungo via Ca' Persa.

- r1 Nell'area sono ammessi interventi di nuova edificazione previa elaborazione di un PUA, collegati alla riconversione delle attività esistenti (ir57) e al pieno utilizzo dell'area a fini residenziali e attività compatibili con la residenza
La densità massima non potrà superare i parametri definiti per le aree di urbanizzazione diffusa, salvo ricorso a volumi derivanti dal credito edilizio. Non potrà in ogni caso essere superata una U_f max di 0,23
- r2 Sono previsti interventi sull'esistente
- r3 Nell'area sono ammessi interventi di nuova edificazione previa elaborazione di uno o più PUA, collegati alla riconversione delle attività esistenti e al pieno utilizzo dell'area a fini residenziali e attività compatibili con la residenza.
La densità massima non potrà superare i parametri definiti per le aree di urbanizzazione diffusa, salvo ricorso a volumi derivanti dal credito edilizio. Non potrà in ogni caso essere superata una U_f max di 0,23
Lungo i limiti nord ed est dell'area dovranno essere realizzati "filtri" vegetali sulla base di un progetto unitario, impiegando specie arboree ed arbustive
- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir57
 - ir58

Diff.5 - Raizzola

Localizzazione: lungo via Razzola formato da aree urbanizzate lungo entrambi i lati della strada, tra il capoluogo e la frazione di Sustinenza. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi e da residenze nella parte nord.

Gli standard di parcheggio, distribuiti lungo via Razzola, dovranno essere integrati da idonee sistemazioni della sezione stradale e dalla messa a dimora di alberature a filare

Sono previsti interventi sull'esistente

- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir46
 - ir47
 - ir48

Diff.6 - Bonzanini

- r1 ed r2 Localizzazione: lungo via Bonzanini in prossimità dell'incrocio con via Bosco.

Mancano servizi pubblici quali: illuminazione pubblica lungo la via, rete municipalizzata di gas metano e fognatura .

Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, di origine rurale

La dotazione di verde primario, pari a mq. 345, dovrà essere assicurata attraverso una fascia di vegetazione ripariale, da localizzare lungo il fosso che delimita l'area ad est.

- r3 Localizzazione: lungo via Bonzanini.
Mancano servizi pubblici quali: illuminazione pubblica lungo la via, rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
Tutti i fabbricati sono di origine rurale, ristrutturati e per la maggior parte in buono stato di conservazione.
Gli edifici sono utilizzati per residenza, residenza connessa col terziario (è presente un bar ristorante) e residenza connessa col primario, (è presente un annesso rustico di modesta entità).
La dotazione di verde primario dovrà essere di mq. 218, e costituita da una fascia di vegetazione ripariale, da localizzare lungo il fosso che delimita l'area ad est..

- d/ IR Nell'ambito è presente un'attività produttiva classificata come:
- ir 143

Diff.7 - Stradanuova

- Localizzazione: lungo via Strada Nuova in prossimità del centro abitato di Sustinenza. L'ambito si configura come urbanizzazione diffusa lineare attraverso il quale il centro di Sustinenza si estende nel paesaggio agricolo.
- r1, r2, r3, r4, r5 Coincidono con la parte ovest dell'ambito. Sono ammessi solo interventi sugli edifici esistenti.
- r6 Mancano servizi pubblici quali: illuminazione pubblica lungo la via, rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
Tutti gli edifici sono di vecchia formazione rurale utilizzati per residenza e residenza connessa col primario.

La dotazione di parcheggio e verde primario, rispettivamente mq.180 e mq. 255, è localizzata lungo via Strada Nuova.
- r7 L'ambito è servito, dalla pubblica illuminazione e dalla rete municipalizzata di gas metano.
Tutti i fabbricati sono di recente costruzione e adibiti a residenza.
La dotazione di verde primario dovrà essere di mq. 133 da realizzare lungo i limiti nord e ovest dell'area.
- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir29
 - ir30
 - ir31a e 31b
 - ir149

Diff.8 - via Bassa Valdiriva

- r La zona è servita dalla pubblica illuminazione e dalla rete municipalizzata gas metano. All'interno dell'unità urbanistica sono ammessi solo interventi di recupero degli edifici esistenti.
All'interno del nucleo rurale il cambio di destinazione d'uso degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo vale per i soli fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I.
La dotazione di parcheggio e verde primario dovranno essere realizzati sia lungo il limite nord dell'area, sia lungo via Bassa (parcheggio) e lungo il Cavo Nuovo (spazi verdi – come fascia alberata). Dovrà essere assicurato il passaggio pubblico sulla "capezzagna" che costeggia il Cavo Nuovo.

Nell'ambito r2 è ammessa la realizzazione di un edificio agricolo avente superficie coperta non superiore a 170 mq., localizzato lungo il confine sud con l'ambito r3 e in aderenza ad un edificio esistente
- d/ IR Nell'ambito è presente un'attività produttiva classificata come:
- ir36

Diff.9 - via Bassa - La campagna

- Localizzazione. via Bassa
Si tratta di un ambito di diffusione anomalo perché caratterizzato da edifici rurali, alcuni dei quali recenti, da fabbricati produttivi di modesta entità.
Va segnalata la presenza di cancellate continue le quali sebbene di altezza limitata, che appaiono incongrue nel contesto rurale.
- Sono ammessi interventi sull'esistente
- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir34
 - ir3

Diff.10 - via Prepaganin sud - Villa

	<u>Localizzazione:</u> via Prepaganin, all'incrocio con via Villa, ad est di Sustinenza
r1	Area caratterizzata dalla presenza di un deposito all'aperto, che impatta in modo considerevole sulla qualità dello spazio. Qualunque intervento sull'esistente dovrà essere preceduto dall'eliminazione dei fattori di degrado paesaggistico.
r2	Sono ammessi interventi sull'esistente
d/ IR	Nell'ambito è presente un'attività produttiva classificata come: <ul style="list-style-type: none">• ir33

Diff.11 - via Prepaganin nord

	L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici agricoli e di attività produttive, che talvolta utilizzano gli stessi spazi di servizio e accessi da via Prepaganin.
d/ IR	Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come: <ul style="list-style-type: none">• ir44• ir45

Diff.12 - via Oppi

	<u>Localizzazione:</u> lungo il lato ovest di via Oppi. La zona è servita dalla pubblica illuminazione e dalla rete municipalizzata di gas metano e fognatura. I fabbricati presentano destinazioni d'uso residenziale parzialmente connessa col primario. La dotazione di parcheggio e verde per opere di urbanizzazione primaria è prevista lungo via Oppi.
r1	Dovrà essere assicurato il pubblico passaggio lungo la stradina che delimita l'area a nord.
r2	Intervento soggetto a perequazione. È prevista la realizzazione di un edificio residenziale avente Snp non superiore a 140 mq. nell'area individuata nella Tav. 2 - P.I. "Zone significative"
r3	Sono ammessi interventi sull'esistente
r4	È prevista la realizzazione di un edificio residenziale avente Snp non superiore a 140 mq. nell'area individuata nella Tav. 2 - P.I. "Zone significative". La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere realizzata in corrispondenza dei percorsi che attraversano l'area in senso est-ovest. Dovrà essere assicurato il pubblico passaggio lungo tutte le strade o "capezzagne" che attraversano l'area.
r5	Per l'area è prevista la redazione di un PUA o di un progetto unitario, che potrà rinviare e più unità di intervento, che preveda l'eliminazione dell'edificio fatiscente nel settore sud ovest dell'ambito. Il PUA potrà prevedere incrementi fino ad un massimo del 30% del volume esistente
r6	Nell'area sono presenti edifici a schiera di origine rurale, i cui spazi di pertinenza sono stati nel tempo occupati da annessi e superfetazioni di vario genere. Sono previsti interventi sugli edifici esistenti. Sono incentivati di interventi di riordino complessivo, previa redazione di un PUA esteso all'intero ambito (che potrà prevedere diverse unità di intervento) e ampliamenti fino al 30% rispetto al volume complessivo esistente. L'assetto insediativo derivante dal PUA dovrà riferirsi ai caratteri tradizionali degli edifici a schiera esistenti, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione degli spazi scoperti e distanziando, ove possibile, i nuovi volumi dalla strada.
r7	Nell'area sono previsti interventi di trasformazione esclusivamente nel contesto di un riordino complessivo che preveda la riconversione delle aree ir 38 e ir39 Dovranno essere salvaguardati gli spazi scoperti nella parte sud.
r8, r9, r10	Nelle aree, sono previsti solo interventi sugli edifici residenziali esistenti. La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere localizzata preferibilmente lungo via Oppi.
d/ IR	Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come: <ul style="list-style-type: none">• ir38

- ir39

Diff.13 - via Frittaia

Localizzazione: lungo via Frittaia.
 La zona è servita unicamente dalla rete municipalizzata di gas metano.
 Sono previsti interventi sugli edifici esistenti.
 Sono incentivati di interventi di riordino complessivo, previa redazione di un PUA esteso all'intero ambito, che potrà prevedere diverse unità di intervento, e ampliamenti fino al 30% rispetto al volume complessivo esistente.
 L'assetto insediativo derivante dal PUA dovrà riferirsi ai caratteri tradizionali degli edifici a schiera esistenti, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione degli spazi scoperti e distanziando, ove possibile, i nuovi volumi dalla strada.
 La dotazione di parcheggio e verde primario, integrati tra loro, sarà localizzata preferibilmente lungo via Frittaia.

È prevista la realizzazione di un nuovo edificio nell'area r2, nell'ambito di un progetto unitario esteso all'area r3. L'ambito di pertinenza del nuovo volume non potrà essere superiore a 600 mq.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a perequazione.

Nelle aree sono ammessi interventi sull'esistente

- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir40
 - ir41

Diff.14 - via Belfiore

r1 L'area è localizzata lungo lo scolo Palanca con accesso da via Capo di sotto.
 La zona è servita unicamente dalla rete municipalizzata di gas metano. È presente residenza e residenza connessa al primario.
 La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il limite sud dell'area in corrispondenza del ramo di via Belfiore che entra da via Capo di sotto.
 Dovrà essere assicurata la realizzazione e il mantenimento della fascia di vegetazione ripariale lungo lo scolo Palanca.

r2 Nelle aree sono ammessi interventi sull'esistente

r3, r4 Localizzate lungo via Capo di Sotto, in prossimità dell'incrocio con via S.Michele, le zone sono servite dalla rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
 Gli edifici esistenti sono adibiti a residenza.
 Sono ammessi interventi sull'esistente.
 La dotazione di parcheggio e verde primario dovrà essere localizzata preferibilmente lungo via Capo di sotto.
 Dovrà essere assicurato il pubblico passaggio e l'alberatura del "ramo" di via Belfiore che attraversa l'area.

- d/ IR Nell'ambito è presente un'attività produttiva classificata come:
- ir119

Diff.15 - via Menago

Localizzazione: lungo la S. P. del Menago.
 L'area è classificata come "Borgo rurale" dal P.A.P.A.B.
 Mancano servizi pubblici quali: illuminazione pubblica sulla via, rete municipalizzata di gas metano e fognatura.
 Sono presenti sia residenze, sia attività economiche e residenza connessa al primario.
 La dotazione di parcheggio e di aree verdi dovrà localizzarsi preferibilmente lungo la S.P. del Menago.

r1, r2, r3, r4 Nelle aree sono ammessi interventi sull'esistente

r5 Nell'area sono localizzabili ampliamenti degli edifici esistenti

- d/ IR Nell'ambito sono localizzate le seguenti attività produttive classificate come:
- ir 139
 - ir 140
 - ir 146

Capo II – Il P.I. e i Piani attuativi

Art. 115.- Ambiti con riferimento a Piani Urbanistici Attuativi

La zonizzazione del Piano individua le seguenti aree residenziali interessate da PUA vigenti e/o dalla normativa di attuazione

		localizzazione	Vigente/solo NTA
PUA 1	Via San Marco	Venera via San Marco	Convenzionato il PUA 1 è compreso nell'ambito dell'Accordo di programma Comune di Casaleone – Comune di Sanguinetto.
PUA 2	via San Biagio	Casaleone	collaudato NTA vigenti
PUA 3	Oppi 1	Casaleone ovest	vigente
PUA 4	Piano di recupero Borghetto sud	Capo di Sotto	vigente
PUA 5	Piano di lottizzazione Le Corti	Sustinenza	vigente
PUA 6	Piano Particolareggiato Stradanuova	Sustinenza	Vigente
PUA 7	Piano particolareggiato Insedimenti produttivi Venera	Venera	L'edificazione all'interno dei lotti liberi dovrà seguire le norme di attuazione dello strumento attuativo vigente.
PUA 8	Impianto recupero inerti Venera	Venera	L'edificazione all'interno dei lotti liberi dovrà seguire le norme di attuazione dello strumento attuativo vigente.

Art. 116.- Unità urbanistiche di nuova edificazione a destinazione residenziale.

ne R1	<p><u>Via Cadallora</u> L'intervento prevede la realizzazione di una casa isolata su lotto. Si prevede un fronte obbligato di edificazione lungo il lato nord a 5 m di distanza dalla strada.</p>
ne R2	<p><u>Via Cadallora</u> L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di una residenza bifamiliare a schiera con orientamento nord-sud. Le nuove residenze saranno allineate con gli edifici contermini a nord. Si prevede un fronte obbligato di edificazione lungo via Cadallora. I giardini potranno essere rivolti a ovest al confine con il territorio agricolo.</p>
ne R3	<p><u>Via De Coubertin</u> L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di due edifici residenziali a schiera con orientamento nord-sud. L'accesso alle residenze avverrà da via De Coubertin da una nuova strada di distribuzione a fondo cieco. Dovrà essere osservato un fronte obbligato di edificazione a 5m da via De Coubertin. L'altezza massima non dovrà superare quella degli edifici contermini.</p>
ne R4	<p><u>San Biagio</u> L'intervento di nuova edificazione dovrà prevedere la realizzazione di un edificio isolato su lotto con accesso da via S. Biagio. Altezza max: 6,5 m. Numero dei piani: 2. Dovrà essere osservato un fronte obbligato di edificazione a 5m dalla strada.</p>
ne R5	<p><u>Via Ca' Persa</u> I nuovi edifici dovranno avere altezza non superiore a 9 m., In fase di definizione del progetto sarà possibile prevedere l'accesso carrabile da via Ca' Persa, per la larghezza necessaria, previa compensazione degli spazi sottratti ad uso pubblico</p>
ne R6	<p><u>Vicolo Pecchio</u> L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di edifici isolato o a schiera con orientamento est-ovest. Le nuove residenze avranno accesso da via Pecchio. I giardini privati di pertinenza delle nuove abitazioni saranno rivolti a sud.</p>
ne R7	<p><u>Vicolo Colombara</u> I nuovi edifici dovranno localizzarsi prevalentemente nella parte nord del lotto, in modo da valorizzare sia il rapporto con l'area verde lungo il limite nord, sia l'affaccio verso il territorio aperto ad est</p>
ne R8	<p><u>Via Puccini</u> Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere l'edificazione di residenze isolate o a schiera. Compatibilmente con l'organizzazione del progetto i giardini privati di pertinenza delle nuove residenze saranno rivolti a sud. L'altezza massima non dovrà superare i 6,5 m di altezza.</p>
ne R9	<p><u>Via Traversa</u> Lotti di completamento destinati ad interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici lungo via Traversa. Si prevede l'allineamento nord-sud con gli edifici preesistenti. L'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti. Si prevede una fascia di giardino nella parte nord. L'intervento dovrà essere vincolato alla demolizione degli annessi precari e/o isolati prevedendo un loro accorpamento stabile ai fabbricati principali.</p>
ne R10	<p>Ramo sud di via Traversa lato ovest Gli interventi di nuova edificazione, preferibilmente di residenze isolate o a schiera non dovranno superare i 6,5 m di altezza. Dovrà essere osservato un fronte obbligato di edificazione lungo strada in allineamento con l'edificio localizzato immediatamente a nord dell'ambito.</p>
ne R11	<p>Ramo sud di via Traversa lato est L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di una residenza bifamiliare o a schiera. Il corpo di fabbrica dovrà avere un orientamento nord-sud ed essere allineato lungo strada con i fronti degli edifici confinanti a nord. I giardini privati di pertinenza delle nuove residenze saranno rivolti a est.</p>

Art. 117.- Unità urbanistiche di nuova edificazione a destinazione produttiva

Il P.I. individua 4 lotti liberi destinati alla realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva, numerati

- ne P1 Via Gino Foresti;
- ne P2 S.R.10;
- ne P3 Via Giorgio Amendola nord;
- ne P4 Via Giorgio Amendola sud.

Non sono previste prescrizioni particolari.

Art. 118.- Unità urbanistiche di ristrutturazione produttiva I.R.

IR 1	<p><u>Attività di assemblaggio sedie annessa a residenza.</u> Per il laboratorio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione totale vincolati alla contemporanea messa a dimora di una siepe lungo il lato est dell'area. L'ampliamento deve essere limitato a mq. 70 di S.n.p.. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati alla realizzazione di un rapporto di permeabilità del 40%. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 2	
IR 3	<p><u>Produzione sedie.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale o terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.). La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di una siepe lungo il lato est dell'area. Dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 4	<p><u>Attività tessile.</u> Per l'attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza ad esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento non potranno essere superiori al 20% della S.C. attualmente destinata alla produzione. Si prevede la salvaguardia delle superfici permeabili in modo che il rapporto di permeabilità non sia mai inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 5	<p>Sono ammessi tutti gli interventi che favoriscano l'insediarsi di attività di tipo terziario. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 6	<p><u>Produzione veicoli industriali. Attività da bloccare.</u> Per l'attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. L'elevato tasso di insalubrità rende indispensabile la realizzazione di opere di compensazione ambientale. Gli interventi di ristrutturazione totale saranno vincolati all'impianto di una barriera vegetale larga 5 m nord dell'area. Lungo il lato ovest viene previsto l'impianto di un'alberatura a filare. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 7	<p><u>Laboratorio di produzione di sedie annesso a residenza isolata.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale o terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.). La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di una siepe rispettivamente lungo i lati est e nord dell'area e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 8	<p><u>Allevamenti dismessi.</u> Il progetto prevede la sostituzione degli edifici esistenti non utilizzati con nuovi edifici residenziali isolati su lotto (600 mq di superficie fondiaria). Le residenze saranno servite da una strada centrale di distribuzione a cul de sac accompagnata da un filare alberato. I giardini privati di pertinenza delle nuove abitazioni dovranno essere rivolti a sud. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 9	<p><u>Ex caseificio.</u> Il progetto prevede la sostituzione degli edifici esistenti non utilizzati con nuovi edifici residenziali preferibilmente a schiera; sono ammessi altri tipi edilizi a condizione che si rispettino le prescrizioni al punto successivo. Le residenze saranno servite da una strada (esistente) di distribuzione a cul de sac accompagnata da un filare alberato lungo il lato ovest. I fabbricati dovranno avere un orientamento nord-sud e giardino di pertinenza a ovest. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a schedatura (art. 126 L.R. 61/85).</p>

IR 10	<p>Laboratorio di lucidatura da trasferire. Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 11	<p><u>Laboratorio di falegnameria annesso a residenza.</u> Per il capannone produttivo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Si prevede la salvaguardia delle superfici permeabili. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 12	<p><u>Mobilificio in aderenza a residenza.</u> Attività produttiva da trasferire. Per il fabbricato produttivo sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e terziario. Lungo via Garibaldi gli interventi di nuova edificazione dovranno comportare la realizzazione di attrezzature terziarie (commercio, artigianato di servizio, etc.) al piano terra associate a residenze poste al piano superiore. Sul retro, nuove residenze, isolate su lotto o a schiera, si disporranno secondo un orientamento nord-sud parallelo sia alla strada sia alla nuova lottizzazione del PN. Gli interventi di trasformazione saranno vincolati all'impianto di filari alberati rispettivamente lungo i lati est e sud dell'area e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. In caso di permanenza dell'attività artigianale il fabbricato ad essa adibito potrà essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria vincolate alla salvaguardia delle superfici permeabili esistenti. <u>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</u></p>
IR 13	<p><u>Mobilificio annesso in aderenza a residenze.</u> Per il fabbricato produttivo sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere la realizzazione di residenze con corpi di fabbrica di ridotte dimensioni trasversali. Il sedime avrà un orientamento nord-sud e dovrà ricalcare quello del volume produttivo. Si prevede una fascia di giardino nella parte nord dell'area. La permanenza dell'attività artigianale prevede esclusivamente lo svolgimento di attività insalubri di seconda classe e consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 14	<p><u>Mobilificio annesso in aderenza a residenza.</u> Per il capannone artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Si prevede la salvaguardia delle superfici permeabili. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 15	<p><u>Laboratorio di camiceria annesso a residenza.</u> Per il laboratorio sono ammessi gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Si prevede la salvaguardia delle superfici permeabili del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 16	<p><u>Laboratorio di produzione di sedie collocato al piano terra annesso a residenza posta al primo piano.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi dovranno mantenere inalterate le proporzioni tra gli usi attualmente esistenti nell'unità urbanistica. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e delle superfici trattate a prato. Gli interventi di ristrutturazione dovranno prevedere l'accorpamento degli annessi (garage) all'edificio principale e la realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 17	<p>Sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri previsti per la ZTO di appartenenza, ad esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 18	<p><u>Fabbrica di prodotti alimentari.</u> Per il fabbricato produttivo sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona territoriale di appartenenza con esclusione di quelli di nuova edificazione. La demolizione e ricostruzione e l'ampliamento potranno interessare esclusivamente gli edifici posti nella porzione a sud del lotto delimitata per due lati dal perimetro del PN 13. Gli interventi di trasformazione dovranno essere vincolati alla realizzazione di una fascia di bosco di spessore costante lungo il bordo nord dell'area. L'accesso all'area avverrà da sud nel momento in cui verrà realizzata la strada prevista nel PN 13/3. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti. All'interno dell'unità urbanistica dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità almeno pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 19	<p><u>Laboratorio di produzione di mobili connesso a residenza.</u> Per il laboratorio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Questi interventi saranno vincolati alla messa a dimora di una siepe lungo il lato sud dell'area. All'interno dell'unità urbanistica dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 20	<p><u>Laboratorio di mobili.</u> Attività produttiva da trasferire. Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Gli interventi di nuova edificazione dovranno configurare residenze a schiera con orientamento nord-sud allineate al fronte del fabbricato confinante posto sul lato ovest. La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Le alberature disposte lungo il lato nord dovranno essere in ogni caso mantenute. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 21	<p><u>Laboratorio di restauro di mobili annesso a residenza.</u> Per il laboratorio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione totale. Gli interventi di ristrutturazione dovranno prevedere l'accorpamento degli annessi isolati all'edificio principale e la messa a dimora di una siepe lungo il lato est dell'area. Le superfici permeabili dovranno essere salvaguardate. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 22	<p><u>Maglificio posto in aderenza a residenza.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne Gli interventi di ampliamento dovranno prevedere la realizzazione di una superficie utile non superiore agli 80 mq e dovranno essere localizzati in aderenza al lato sud del fabbricato artigianale esistente. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l'impianto di due filari alberati rispettivamente lungo i lati sud ed est dell'area e il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 23	<p><u>Laboratorio di produzione e di restauro di mobili.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere l'impianto di un filare alberato rispettivamente lungo il lato sud e lungo il lato est dell'area. Dovrà essere salvaguardato il più possibile il rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 24	<p><u>Vendita cicli</u> Sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento saranno consentiti solo per realizzare fabbricati ad uso magazzino, dovranno avere una superficie utile non superiore ai 150 mq, un'altezza max di 4m ed essere localizzati preferibilmente in aderenza al lato ovest del fabbricato. Gli interventi di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento) dovranno essere vincolati alla messa a dimora di una siepe lungo il lato lato ovest dell'area e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 25	<p><u>Mobilificio.</u> Attività produttiva ad elevato grado di insalubrità: da trasferire. Sono ammessi tutti gli interventi finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e terziario lungo via Garibaldi. La nuova edificazione dovrà prevedere un fronte obbligato di edificazione lungo via Garibaldi in allineamento con gli edifici contermini. Il principio insediativo della nuova edificazione avrà un orientamento nord-sud dato da due corpi di fabbrica lineari di ridotte dimensioni trasversali e giardino cortile sui lati lunghi. La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 26	<p><u>Produzione sedie (n°49 sez.15) e commercio all'ingrosso di motori per serramenti (n°66 sez.15).</u> Per i fabbricati produttivi sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. E' vietata la realizzazione di residenze anche se a stretto servizio dell'attività produttiva. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo il lato ovest dell'unità urbanistica. Dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 27	<p><u>Maglificio.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri della zona territoriale di appartenenza, ad esclusione di quelli di ampliamento e di nuova edificazione. Gli interventi di trasformazione dovranno comportare il contemporaneo impianto di un'alberatura a filare lungo via S. Giacomo. Dovrà essere mantenuto il più possibile il rapporto di permeabilità che non potrà essere comunque inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 28	<p><u>Laboratorio di assemblaggio mobili.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri della zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere la messa a dimora di un filare alberato lungo il lato est dell'unità urbanistica. Dovrà essere prevista la salvaguardia dell'alberatura lungo via Gorna. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 29	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale di appartenenza. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato ovest. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contemporanea messa a dimora di una barriera vegetale larga 5m lungo il lato ovest. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 30	<p><u>Mobilificio.</u> Sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale di appartenenza. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato ovest. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contemporanea messa a dimora di una barriera vegetale larga 5m lungo il lato sud. Dovrà essere previsto l'impianto di una alberatura a filare lungo via Strada Nuova. Il deposito all'aperto lungo strada sarà trattato con materiali permeabili. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 31	<p><u>Laboratorio di lucidatura mobili.</u> Per i fabbricati produttivi sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale di appartenenza. Nell'ambito 31b sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente, gli ampliamenti legati alle attività nell'ambito 31a sono soggetti a Variante. Nei rispettivi ambiti gli interventi di trasformazione dovranno essere connessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'impianto di una barriera vegetale larga 3m rispettivamente lungo i lati sud e ovest dell'area. • al raggiungimento di un rapporto di permeabilità non inferiore al 35%.

IR 32	<p><u>Falegnameria.</u> Per i fabbricati produttivi sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno comportare la contemporanea messa a dimora di una barriera vegetale larga 5m rispettivamente lungo i lati sud e ovest dell'area dell'unità urbanistica. Si prevede la salvaguardia delle superfici permeabili esistenti in modo che il rapporto di permeabilità non sia mai inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 33	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale del laboratorio artigianale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza lungo il lato sud e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata a produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l'impianto di una barriera vegetale larga 10 m lungo il lato ovest dell'area (via Villa) e la messa a dimora di un filare alberato lungo il lato ovest, verso i campi agricoli. Dovrà essere il più possibile mantenuto il rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 34	<p><u>Laboratorio di produzione mobili.</u> Per l'edificio che ospita il laboratorio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione totale. La permanenza dell'attività o la riconversione in artigianato di servizio e gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l'impianto di una barriera arborea lungo il lato sud dell'area. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 35	<p><u>Laboratorio produzione mobili.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi in ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al volume produttivo posto a sud dell'area e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno essere vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud e ovest dell'unità urbanistica.</p>
IR 36	<p><u>Officina.</u> Per l'officina sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione totale. Si dovrà raggiungere un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 37	<p><u>Laboratorio di produzione mobili.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi in ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza sul lato ovest e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno comportare l'impianto di un filare lungo il lato ovest dell'area.</p>
IR 38	<p><u>Mobilificio dismesso.</u> Per il laboratorio è previsto il cambio di destinazione d'uso a residenza col recupero della volumetria esistente; sono previsti tutti gli interventi con esclusione dell'ampliamento e della nuova edificazione. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e delle superfici permeabili. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 39	<p>Sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri previsti per la zona di appartenenza, con esclusione della demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di una barriera vegetale lungo il lato est dell'area. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 40	<p><u>Laboratori di produzione mobili.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione dell'ampliamento, della demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ristrutturazione totale sono vincolati all'impianto di una barriera vegetale lungo il lato est dell'area al confine con il territorio agricolo. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e delle superfici trattate a prato. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.</p>

Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.

- IR 41** E' consentita la destinazione residenziale per i due edifici localizzati lungo il confine nord dell'unità urbanistica. Le residenze vengono ampliate prevedendo il recupero dell'annesso localizzato ad est dell'abitazione esistente.
Per il laboratorio artigianale esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione per opere interne ed adeguamenti della forometria.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di un filare alberato lungo via Frittaia e di una barriera vegetale lungo il lato est al confine con il territorio agricolo. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
- IR 42** Mobilificio.
Gli interventi consentiti per il capannone produttivo sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo via Oppi e di una siepe lungo il lato ovest dell'area.
Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e delle superfici trattate a prato.
Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
- IR 43** Laboratorio di produzione di mobili su misura.
Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato nord e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di una siepe rispettivamente lungo via Oppi e lungo il lato est in sostituzione della recinzione esistente.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
- IR 44** Laboratorio produzione mobili.
Vedi scheda art. 30 L.R. 61/85 n. E3/45 IR
- IR 45** Laboratorio di lucidatura mobili.
Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione, nuova edificazione ed ampliamento.
Gli interventi dovranno prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale lungo i lati est e sud dell'area.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
- IR 46** Attività di macellazione. Industria insalubre di prima classe.
Per il macello sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato sud e non dovranno essere superiori al 50% della s.c. attualmente destinata alla produzione.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale larga 5m rispettivamente lungo i lati sud e ovest. La recinzione esistente lungo il lato nord verrà sostituita da una siepe eventualmente associata a rete. Lungo via Raizzolo è previsto l'impianto di un doppio filare di alberi.
All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
- IR 47** Laboratori di assemblaggio mobili.
Per i laboratori sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza.
Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato sud e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla salvaguardia delle alberature esistenti e all'impianto di una barriera vegetale lungo il lato est.
All'interno dell'area dovrà essere mantenuto un rapporto di permeabilità pari al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-

IR 48	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato ovest e non potranno essere superiori al 50% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di una barriera vegetale lungo il lato ovest dell'area, al confine con il territorio agricolo. E' previsto inoltre l'impianto di un'alberatura a filare lungo via Raizzola. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 49	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri previsti per la zona di appartenenza, con esclusione della demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est del volume produttivo e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi dovranno essere vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale larga 5 m lungo il lato est. Dovrà essere il più possibile mantenuto l'attuale rapporto di permeabilità. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 50	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri previsti per la zona di appartenenza, con esclusione della demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est del volume produttivo e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno essere vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale larga 5 m lungo il lato est e di un filare alberato lungo il lato ovest. L'accesso dovrà avvenire dal lato nord dell'unità urbanistica. Dovrà essere il più possibile mantenuto il rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 51	<p><u>Mobilificio.</u> Attività da trasferire. Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Per le residenze lungo via Ghiacciaio sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale di appartenenza e dovranno comunque salvaguardare l'allineamento dei fronti lungo strada e le alberature esistenti. Il principio insediativo della nuova edificazione avrà un orientamento nord- sud dato da corpi di fabbrica lineari di ridotte dimensioni trasversali (max 10m) e giardino -cortile sui lati maggiori. L'accesso all'area avverrà da ovest, dalla strada di distribuzione del PN n? La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 52	<p><u>Artigianato di servizio.</u> Sono ammessi tutti gli interventi , con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. E' prevista la salvaguardia delle alberature esistenti. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 53	<p><u>laboratorio di restauro, falegnameria.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi , con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di un'alberatura lungo strada. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 54	<p><u>laboratori di laccatura e doratura di mobili.</u> Si conferma la destinazione d'uso artigianale con il divieto di svolgere attività comprese nella prima classe di insalubrità.. La permanenza dell'attività artigianale esistente consente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione totale vincolati all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati ovest, nord e sud. Lungo via Ghiacciaio è previsto l'impianto di un'alberatura a filare. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 55	<p><u>Officina meccanica.</u> Per l'officina sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona territoriale di appartenenza ad esclusione di quelli di ampliamento. Gli interventi di trasformazione sono vincolati rispettivamente alla messa a dimora di una barriera vegetale lungo via Pascoli, alla sostituzione della recinzione esistente sui lati sud ed est con una siepe eventualmente associata a rete. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 56	<p><u>Falegnameria.</u> Attività da trasferire: per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. La nuova edificazione dovrà avere un'altezza non superiore ai 7m e potrà prevedere un'abitazione unifamiliare con giardino rivolto a sud. L'accesso carrabile dovrà avvenire dal lato sud dell'area. La distanza del fabbricato dai confini non dovrà essere inferiore ai 5m. La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 57	<p><u>Laboratorio di intaglio e assemblaggio di mobili.</u> Per i laboratori sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona territoriale di appartenenza con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 58	<p><u>Laboratorio di produzione mobili.</u> Per gli edifici che ospitano il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione e nuova edificazione. Gli ampliamenti dovranno essere limitati al 25% della superficie attualmente presente e collocati in aderenza agli edifici esistenti sul lato ovest. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di una barriera arborea lungo il lato sud ed ovest dell'area, al confine con il territorio agricolo. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 59	<p><u>Maglificio.</u> Per il maglificio sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona territoriale di appartenenza con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 60	<p><u>Laboratorio di intaglio.</u> Per il laboratorio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. All'interno dell'area dovranno essere salvaguardato il più possibile il rapporto di permeabilità attuale. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 61	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di un'alberatura lungo strada e al mantenimento delle alberature esistenti . All'interno dell'area si prevede un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 62	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato sud e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di un'alberatura lungo strada . All'interno dell'area si prevede un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 63	<p><u>Mobilificio.</u> Per l'edificio produttivo sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona territoriale di appartenenza che favoriscano l'insediamento anche parziale di attrezzature commerciali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dovranno prevedere la realizzazione di un corpo di fabbrica con orientamento est -ovest posto al centro del lotto con una profondità non superiore a 20 m in modo da garantire una distanza ammissibile del fabbricato dai confini dell'area. Gli interventi di trasformazione sono vincolati all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud ed est e ad una alberatura a filare lungo il lato nord. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 64	<p><u>Laboratorio di lucidatura.</u> Per l'edificio produttivo sono ammessi tutti gli interventi che favoriscano l'insediamento anche parziale di attrezzature commerciali. Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di un filare lungo via Negri. Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 65	<p><u>Laboratorio di restauro mobili.</u> Per l'edificio che ospita l'attività artigianale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento. L'ampliamento deve essere limitato a mq. 70 di S.n.p. e collocato in aderenza al laboratorio esistente. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 66	<p><u>Laboratorio di restauro mobili.</u> Per l'attività artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri per la ZTO vincolati alla messa a dimora di due filari alberati rispettivamente lungo i lati est e sud dell'area. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 67	<p><u>Produzione ed esposizione mobili</u> La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per dotarsi di una struttura commerciale con accesso principale dalla SS. 10 Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. al 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata. Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 68	<p><u>Edifici produttivi non utilizzati</u> Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati alla riconversione produttiva e/o al recupero dell'area ad un uso residenziale e al 30% minimo di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.). Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 69	<p><u>Produzione mobili</u> La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per l'ampliamento della struttura commerciale con accesso principale dalla SS. 10 Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 70	<p><u>Attività produttive e commerciali</u> La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per dotarsi di una struttura commerciale con accesso principale dalla SS. 10 Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto Gli accessi carrabili dovranno avvenire da sud per favorire la riorganizzazione viaria realizzabile per stralci. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 71	<p><u>Produzione mobili</u> La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per l'ampliamento della struttura commerciale con accesso principale dalla SS. 10 Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 72	<p><u>Commercio mobili.</u> Sono previste attività terziarie e commercio Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata per consentire un passaggio pedonale da vicolo La Pira alla SS. 10 Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 73	<p><u>Commercio mobili e calzaturificio</u> La permanenza dell'attività artigianale consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per dotarsi di una struttura commerciale con accesso principale dalla via Martiri della Libertà. Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata e di un collegamento pedonale da vicolo La Pira alla SS. 10 da realizzarsi per stralci. Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e via Martiri della Libertà e di 2 piani per il resto dei lotti. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 74	<p><u>Commercio e residenza</u> Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale che siano finalizzati al recupero dell'area ad uso residenziale. L'eventuale superficie a terziario non potrà superare il 30% dell'esistente e preferibilmente ai piani terra. E' ammesso dotarsi di un accesso più idoneo da via Martiri della Libertà. Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e via Martiri della Libertà. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 75	<p><u>Produzione e commercio mobili</u> La permanenza dell'attività artigianale esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria; di ristrutturazione totale per l'ampliamento della struttura commerciale con accesso principale dalla SS. 10 Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e min. 30% di terziario (commercio, artigianato di servizio, etc.) preferibilmente ai piani terra. Gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione sono vincolati alla realizzazione di una corte pavimentata non recintata Si prevede un h. Max di 3 piani del fronte sulla SS. 10 e di 2 piani per il resto del lotto Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 76	<p>Fascia lineare posta lungo via Libertà connotata dalla presenza di attività produttive e commerciali localizzate al piano terra e da residenze al primo piano. Sono ammessi tutti gli interventi che consentano di conservare la frammistione funzionale (produttiva e commerciale) propria dell'unità urbanistica. Gli interventi di ampliamento, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione dovranno prevedere un fronte obbligato di edificazione lungo via Libertà e una distanza dei fabbricati dalla carreggiata stradale di almeno 8m. In questo spazio saranno ricavati un marciapiede e le aree di parcheggio, che dovranno essere trattate con materiali semipermeabili e in cui si prevede l'impianto di alberature a filare. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 77	<p><u>Laboratorio di assemblaggio sedie.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi , con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato ovest e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Questi interventi sono vincolati alla messa a dimora di una filare alberato lungo i lati sud e ovest e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 78Attività di ristorazione lungo via Facciabella.

Sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno essere limitati al 20% della superficie attualmente occupata dall'attività e realizzati in aderenza.

E' consentita la sistemazione degli spazi esterni adiacenti all'edificio per usi legati all'attività commerciale: tali sistemazioni dovranno essere reversibili.

Gli spazi a parcheggio dovranno avere pavimentazione permeabile e dovranno essere alberati..

Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.

(solo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**)

IR 81	<p><u>Falegnameria.</u> Per la falegnameria sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale o commerciale anche senza la demolizione del volume produttivo, attraverso interventi di ristrutturazione totale che comportino un adeguamento del fabbricato alle esigenze della differente destinazione d'uso. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 82	<p><u>Vetreria.</u> Attività ad elevato grado di insalubrità da trasferire. Per il fabbricato produttivo sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. E' prevista la demolizione del fabbricato produttivo e la realizzazione di edifici residenziali. Gli interventi daranno luogo a una fila di case a schiera di ridotte dimensioni trasversali dotate di un orientamento est-ovest. I giardini privati delle nuove abitazioni saranno rivolti a sud. L'accesso ai lotti avverrà da via Galilei. La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 83	<p><u>Fabbro.</u> Per l'attività sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 84	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale e commerciale. E' prevista la demolizione del fabbricato produttivo e la realizzazione di edifici residenziali. I fabbricati dovranno avere orientamento est-ovest e corpi di fabbrica di ridotte dimensioni trasversali con giardino-cortile a sud in modo da garantire la permeabilità visiva da via Cadallora verso i campi agricoli. Lungo strada sarà possibile prevedere la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 85	<p>Gli edifici di nuova costruzione o sottoposti ad intervento di ristrutturazione dovranno essere conformi alle normative previste dal Dlgs n. 311 del 29.12.2006 recanti disposizioni al rendimento energetico nell'edilizia. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 86	<p><u>Mobilificio</u> Attività da trasferire. Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Le altezze dei nuovi edifici residenziali non dovranno superare quelle degli edifici contermini. All'interno dell'area si prevede il raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 40%. La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 87	<p><u>Falegnameria.</u> Per la falegnameria sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Gli interventi dovranno dare luogo a edifici con il fronte allineato a quello degli edifici contermini lungo via Frittaia posti a sud dell'unità urbanistica. Si dovrà prevedere la realizzazione di due file di case a schiera di ridotte dimensioni trasversali dotate di un orientamento est-ovest. I giardini privati delle nuove abitazioni saranno rivolti a sud. La permanenza dell'attività artigianale consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 88	<p><u>Laboratorio di fotografia industriale.</u> Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Gli interventi di nuova edificazione potranno prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica che ricalchino il sedime del volume esistente. L'altezza delle nuove residenze non dovrà superare quella degli edifici contermini. La permanenza dell'attuale laboratorio consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 89	<p><u>Attività produttive legate alla lavorazione del legno.</u> Per i volumi produttivi sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est dei fabbricati artigianali e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione saranno accompagnati da operazioni sullo spazio aperto finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati est e ovest dell'unità urbanistica. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 92	<p><u>Attività produttive legate alla lavorazione del legno.</u> Si conferma la destinazione d'uso artigianale con il divieto di svolgere attività comprese nella prima classe di insalubrità.. Per i volumi produttivi sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto dei parametri previsti per la zona territoriale di appartenenza, con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione. Gli interventi di ristrutturazione totale dovranno prevedere la demolizione degli edifici e degli annessi precari e saranno accompagnati da operazioni sullo spazio aperto finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati est, nord e ovest dell'unità urbanistica. Lungo via Colombara si dovrà prevedere l'impianto di un'alberatura a filare. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 91	<p><u>Mobilificio.</u> Per il capannone artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli spazi di deposito all'aperto dovranno essere trattati con materiali semipermeabili. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i limiti ovest e nord dell'unità urbanistica e all'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 92	<p><u>Laboratorio di laccatura mobili.</u> Per il capannone artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli spazi di deposito all'aperto dovranno essere trattati con materiali semipermeabili. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i limiti ovest e sud dell'unità urbanistica e all'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 93	<p><u>Deposito commerciale (deposito bibite).</u> Per il capannone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. L'uso a deposito può essere esteso a tutto l'edificio. La permanenza dell'attività dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera arborea lungo i limiti dell'Unità Urbanistica ed all'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 94	<p><u>Autofficina.</u> Per l'attività artigianale sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la ZTO di appartenenza. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato sud e non potranno essere superiori al 40% della S.C. attualmente destinata all'officina. Si dovrà prevedere la messa a dimora di un filare alberato rispettivamente lungo il lato sud e ovest dell'area. Dovranno essere salvaguardate il più possibile le superfici permeabili del lotto. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 95	<p><u>Mobilifici.</u> Per i fabbricati produttivi sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 30% della s.c. attualmente destinata a produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la demolizione degli edifici e degli annessi precari e isolati e saranno vincolati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale di 5m di larghezza rispettivamente lungo i lati ovest, sud e nord. I depositi all'aperto dovranno essere trattati con materiali semipermeabili. Si dovranno salvaguardare il più possibile gli attuali rapporti di permeabilità. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 96	<p><u>Falegnameria.</u> Per la falegnameria sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri stabiliti per la ZTO di appartenenza. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la demolizione degli edifici e degli annessi precari e isolati e saranno vincolati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale. Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale lungo rispettivamente lungo il lato est e sud. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 97	<p><u>Laboratorio di laccatura.</u> Attività insalubre da trasferire. Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. E' prevista la demolizione del fabbricato artigianale, degli annessi e la realizzazione di due edifici residenziali a schiera con orientamento nord-sud. L'accesso ai lotti avverrà da via Capo di Sotto attraverso una strada centrale di distribuzione a fondo cieco. I giardini privati di pertinenza delle abitazioni saranno localizzati lungo la strada di distribuzione. La permanenza dell'attività di laccatura consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 98	<p><u>Mobilificio.</u> Per il volume produttivo sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato ovest e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la demolizione degli annessi precari e/o isolati e saranno vincolati alla messa a dimora di un filare alberato lungo il lato sud e di una siepe rispettivamente lungo i limiti est e ovest dell'unità urbanistica. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 99	<p><u>Mobilificio</u> Per il volume produttivo sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato est e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione fino a un max di 40%. Gli interventi di trasformazione saranno vincolati all'impianto di un filare lungo via Boccare e di una barriera vegetale lungo i lati est e nord dell'area. Si dovrà salvaguardare il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 100	<p><u>Laboratorio di produzione semilavorati in legno.</u> Attività da trasferire. Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la riconversione fisica e funzionale dell'area attraverso la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione del volume produttivo esistente e degli annessi. L'accesso avverrà da via Boccare attraverso una strada di distribuzione a fondo cieco. I due fabbricati lunghi avranno un orientamento nord-sud, mentre le abitazioni isolate saranno allineate con la residenza esistente. Lungo il lato nord della strada di distribuzione si prevede la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico accompagnato da un filare alberato che consentirà di connettere il PN n? con via Boccare.</p> <p>La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati all'impianto di una barriera vegetale lungo il limite sud dell'area. All'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 101	<p><u>Mobilificio e tornitura.</u> Per il volume produttivo sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato sud e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Gli interventi di trasformazione sono vincolati a opere finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale. Si dovrà prevedere rispettivamente l'impianto di una fascia barriera vegetale di 7 m di spessore lungo il lato est e di alberature a filare lungo lo scolo Rabbiosa e lungo strada. Gli spazi di deposito all'aperto dovranno essere semipermeabili. Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che comunque non dovrà essere inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 102	<p><u>Attività produttiva e commerciale.</u> Per i volumi produttivi sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati a valorizzare sia l'uso commerciale sia l'uso residenziale. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere un fronte e un'altezza allineati a quelli degli edifici contermini, la salvaguardia delle alberature e del rapporto di permeabilità esistenti. La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati all'impianto di una barriera vegetale lungo il limite sud dell'area. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 103	<p><u>Mobilificio.</u> Per il mobilificio sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale. E' prevista la demolizione del fabbricato artigianale, degli annessi e la realizzazione di tre edifici residenziali a schiera con orientamento est-ovest. Due di esse potranno essere costruite in aderenza alle residenze esistenti nell'unità urbanistica. Dovrà comunque essere previsto un allineamento dei fronti di edificazione lungo via Mazzini. L'accesso avverrà da via Baccanazza. Lungo via Mazzini è previsto l'impianto di un'alberatura a filare. All'interno dell'area si dovrà raggiungere un rapporto di permeabilità pari al 35%. La permanenza dell'attività artigianale consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 104	<p><u>Attività produttive (maglificio) e commerciali.</u> Per il volume produttivo e commerciale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 105	<p><u>Falegnameria.</u> Attività da trasferire. Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 106	<p><u>Magazzino e deposito produttivo.</u></p> <p>Per il fabbricato sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolate alla salvaguardia delle alberature esistenti.</p> <p>Le aree adibite a deposito all'aperto dovranno essere trattate con materiali semipermeabili.</p> <p>L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente da via Leonardo da Vinci.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 107	<p><u>Produzione mobili.</u></p> <p>Per il fabbricati artigianali sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria.</p> <p>Gli interventi sono vincolati al raggiungimento di un rapporto di permeabilità del 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 108	<p><u>Laboratorio di produzione mobili.</u></p> <p>Per il fabbricati artigianali sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria.</p> <p>Gli interventi sono vincolati al raggiungimento di un rapporto di permeabilità del 35%</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 109	<p><u>Mobilificio.</u></p> <p>Per i volumi produttivi sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire in aderenza sul lato nord dell'edificio schedato con il n° 412, non potranno essere superiori al 20% della s.c. del fabbricato sopra indicato e saranno vincolati alla demolizione degli edifici e degli annessi precari e/o isolati.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono connessi a opere relative alla mitigazione dell'impatto ambientale.</p> <p>Contemporaneamente si dovrà prevedere l'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati est e sud dell'unità urbanistica.</p> <p>Dovranno essere salvaguardate le alberature e le aree a prato esistenti e dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Si prevede la soppressione dell'accesso carrabile da via Puccini.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 110	<p><u>Bottega di restauro di mobili.</u></p> <p>Sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.</p> <p>Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 40%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 111	<p><u>Mobilificio.</u></p> <p>Per le attività artigianali sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato nord e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere rispettivamente l'impianto di una siepe lungo i lati nord e ovest dell'area e la sostituzione della recinzione esistente a sud con una siepe eventualmente associata a rete.</p> <p>L'area produttiva dovrà possedere un accesso unitario.</p> <p>Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 112	<p><u>Laboratorio di produzione sedie e poltrone.</u></p> <p>Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione totale sono vincolati alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%, all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati ovest e sud e alla messa dimora di un filare alberato lungo il lato est verso il territorio agricolo.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 113	<p><u>Laboratorio di produzione e montaggio infissi.</u></p> <p>Per il laboratorio sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione totale sono vincolati alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

-
- IR 114** Attività artigianali (officina meccanica, fabbro) con corte interna comune.
Per i fabbricati artigianali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli interventi di ristrutturazione totale potranno prevedere la realizzazione di attrezzature commerciali lungo via Roma e saranno vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo via Trento.
Dovrà essere il più possibile salvaguardato l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 115** Officina meccanica.
Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli interventi di ristrutturazione totale potranno prevedere la realizzazione di attrezzature commerciali lungo via Roma e saranno vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo via Trento.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 116** Mobilificio.
Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza in modo da configurare un fabbricato di forma regolare e non potranno essere superiori a 80 mq di s.c.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%, all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo il lato ovest e lungo via Suspirogna e alla messa dimora di un filare alberato lungo i lati est e nord dell'area.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 117** Deposito agricolo
Per il deposito sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria, vincolati alla messa a dimora di due filari alberati fitti, rispettivamente lungo il lato est e lungo il lato ovest dell'area.
Nel caso di cambio di destinazione d'uso col mantenimento dell'edificio esistente può essere concessa una destinazione terziaria o ad artigianato di servizio. In caso contrario valgono i parametri di zona.
Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 118** Attività produttive insalubri (carrozzeria etc.) da trasferire.
Sono ammessi tutti gli interventi che siano finalizzati al recupero dell'area ad un uso residenziale.
E' prevista la demolizione del fabbricato artigianale e la realizzazione di residenze a schiera con orientamento est-ovest con accesso da via S. Antonio e giardino-cortile rivolto a sud.
Si prevede un fronte obbligato di edificazione lungo via S. Antonio.
La permanenza delle attività artigianali esistenti consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%, all'impianto di una barriera vegetale larga 10 m lungo il lato est e di un'alberatura a filare lungo via S. Antonio.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 119** Laboratori artigianali legati alla lavorazione del legno con cortile comune.
Per i fabbricati artigianali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione di quelli di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla contemporanea messa a dimora rispettivamente di un filare alberato lungo via Belfiore e di una barriera vegetale lungo il lato est.
Dovrà essere il più possibile salvaguardato l'attuale rapporto di permeabilità.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 120** Magazzino.
Per il fabbricato sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria.
Dovrà essere il più possibile salvaguardato l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-
- IR 121** Laboratorio di produzione mobili.
Per le attività artigianali sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.
Gli interventi di ristrutturazione totale dovranno prevedere l'impianto di una barriera vegetale lungo il lato est.
Dovranno essere il più possibile salvaguardate le alberature esistenti e l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.
Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.
-

IR 122	<p><u>Laboratorio di produzione mobili</u></p> <p>Per le attività artigianali sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli interventi di ampliamento dovranno prevedere la realizzazione di un magazzino di max 200 mq e il contemporaneo impianto di una barriera vegetale lungo il lato est del lotto.</p> <p>Dovranno essere il più possibile salvaguardate le alberature esistenti e l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 123	<p><u>Attività produttiva.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo il lato est dell'area.</p> <p>Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 124	<p><u>Attività produttiva.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo il lato est dell'area.</p> <p>Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 125	<p><u>Attività produttiva.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolati alla contemporanea messa a dimora di un filare alberato lungo il lato est dell'area.</p> <p>Il rapporto di permeabilità non dovrà essere inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 126	<p><u>Mobilificio.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato nord e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere rispettivamente l'impianto di un filare lungo il lato sud e il completamento del filare posto lungo il lato ovest.</p> <p>L'area produttiva dovrà possedere un accesso unitario separato dall'accesso alla residenza.</p> <p>Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 127	<p><u>Assemblaggio mobili.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la demolizione degli edifici precari e/o isolati e un loro accorpamento stabile all'edificio principale e saranno vincolati alla sostituzione della recinzione esistente con una recinzione vegetale eventualmente associata a rete.</p> <p>Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 128	<p><u>Mobilificio.</u></p> <p>Per i fabbricati artigianali sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale. Gli interventi di ampliamento dovranno essere alternativi agli interventi di nuova edificazione.</p> <p>Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza ai fabbricati lungo i lati interni al lotto e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere la realizzazione di un nuovo volume produttivo con una s.c. di max 120 mq. Il nuovo edificio sarà localizzato tra i due edifici esistenti, avrà lo stesso orientamento e un fronte obbligato di edificazione ad est riferito agli edifici contermini.</p> <p>Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di un filare lungo il lato nord dell'area e alla sostituzione della recinzione esistente con una recinzione vegetale eventualmente associata a rete.</p> <p>Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 40%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>

IR 129	<p><u>Produzione mobili.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione. Dovranno essere salvaguardate il più possibile le alberature esistenti e l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 130	<p><u>produzione mobili.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato nord, non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere l'impianto di un filare lungo il lato ovest. Si dovrà realizzare un rapporto di permeabilità non inferiore al 40%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 131	<p><u>Mobilificio.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato est e non potranno essere superiori al 50% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere la realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud ed est e all'impianto di un filare alberato lungo il lato ovest e lungo il lato nord. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 132	<p><u>Mobilificio.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli ampliamenti dovranno avvenire in aderenza sul lato est e non potranno essere superiori al 20% della s.c. attualmente destinata alla produzione e dovranno prevedere la realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%. Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud ed est e all'impianto di un filare alberato lungo il lato ovest e lungo il lato nord. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 133	<p><u>Falegnameria.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla salvaguardia delle alberature esistenti e dell'attuale rapporto di permeabilità. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 134	<p><u>Laboratorio di costruzione clavicembali.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di un filare alberato rispettivamente lungo i lati sud e nord. Dovrà essere salvaguardato il più possibile l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 135	<p><u>Mobilificio.</u> Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne Gli interventi di trasformazione dovranno rendere possibile la realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35% e l'impianto di una barriera vegetale lungo il lato sud. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante urbanistica</p>
IR 136	<p><u>Laboratorio di falegnameria.</u> All'interno dell'area sono compresi edifici a destinazione residenziale, produttiva e un annesso agricolo dismesso. Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne. Gli interventi di trasformazione dovranno rendere possibile la realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35% e l'impianto di una barriera vegetale lungo il lato sud.</p>

IR 137	<p><u>Laboratorio produzione mobili</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne</p> <p>Per il volume non utilizzato (scheda n°11 sez. 50) si prevedono tutti gli interventi che consentano una destinazione d'uso artigianale (anche con possibilità di suddivisione), ad esclusione di quelli di ampliamento,</p> <p>Gli interventi di trasformazione saranno vincolati all'impianto di una barriera vegetale rispettivamente lungo i lati sud-ovest e alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante. (solo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.)</p>
IR 138	<p><u>Deposito artigianale.</u></p> <p>Per il capannone artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria.</p> <p>Si dovrà prevedere la messa a dimora di una barriera vegetale rispettivamente lungo i limiti nord ed est dell'unità urbanistica e all'interno dell'area dovrà essere raggiunto un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 139	<p><u>Laboratorio di produzione mobili.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dai parametri di zona territoriale con esclusione di quelli di ampliamento, demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione.</p> <p>Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di una siepe lungo via Menago e alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 140	<p><u>Fabbro.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne</p> <p>Gli interventi di trasformazione saranno vincolati alla messa a dimora di un filare alberato lungo via Menago e alla realizzazione di un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 141	<p><u>Magazzino di cantiere edile.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di due filari alberati rispettivamente lungo strada e sul retro.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante. (solo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.)</p>
IR 142	<p><u>Falegnameria.</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di un filare alberato lungo via Bosco e di una barriera vegetale lungo il lato sud dell'area.</p> <p>Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e dell'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 143	<p><u>Laboratori di lucidatura mobili.</u></p> <p>Sono ammessi tutti gli interventi finalizzati ad un recupero dell'uso residenziale dell'area o all'insediamento di attività produttive con un grado di insalubrità meno elevato (almeno di II classe).</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono vincolati alla messa a dimora di un filare lungo il lato est dell'unità urbanistica e al raggiungimento di un rapporto di permeabilità pari al 35%.</p> <p>La permanenza dell'attività esistente consente i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria vincolate alla salvaguardia delle alberature esistenti.</p>
IR 144	<p><u>Deposito commercio prodotti per l'agricoltura. Trasformazione e confezionamento prodotti dell'agricoltura e per l'agricoltura (chimici).</u></p> <p>Per il fabbricato artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne.</p> <p>Gli ampliamenti non potranno essere superiori al 40% della s.c. esistente e dovranno prevedere la messa a dimora di una siepe lungo il lato ovest dell'unità urbanistica e la salvaguardia dell'attuale rapporto di permeabilità. Lungo via Rovagnano dovrà essere salvaguardata l'alberatura esistente.</p> <p>Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante. (solo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.)</p>

IR 145	<p><u>Falegnameria annessa a residenza.</u> Per il capannone artigianale sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione per opere interne e/o modifiche alla forometria. Dovrà essere il più possibile salvaguardati l'attuale rapporto di permeabilità che non dovrà essere comunque inferiore al 35%. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante.</p>
IR 146	<p><u>Attività commerciale lungo la S.P. del Menago</u> Sono ammessi tutti gli interventi con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. E' ammessa la permanenza dell'attività esistente. E' consentita la sistemazione degli spazi esterni adiacenti all'edificio per usi legati all'attività commerciale. Tali sistemazioni dovranno essere reversibili. La realizzazione di spazi a parcheggio dovrà avvenire in una fascia di larghezza massima di 16 ml lungo la strada provinciale e dovrà prevedere la pavimentazione permeabile del suolo e la realizzazione di una barriera vegetale lungo il lato est. Gli ampliamenti legati alle attività sono soggetti a Variante urbanistica (solo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.)</p>
IR 147	<p><u>Maglificio via Strada Nuova</u> Per il malificio sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per la zona territoriale di appartenenza con esclusione di quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione. Gli interventi di ampliamento non potranno essere superiori al 50% della S.C. originariamente destinata a produzione dovranno. Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la sostituzione della recinzione esistente con una siepe eventualmente associata ad una rete metallica. Si prevede la salvaguardia delle alberature esistenti e delle superfici permeabili in modo che il rapporto di permeabilità non sia inferiore al 35%.</p>
IR 148	<p><u>Attività produttiva in via San Giacomo (interno)</u> Per l'attività produttiva, originariamente insediata in zona D, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri: H max = 12 m. (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta) Rc max = 0.50 Rp min = 0.30</p>
IR 149	<p><u>Attività produttiva in via San Giacomo</u> Per l'attività produttiva, originariamente insediata in zona D, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti parametri: H max = 12 m. (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta) Rc max = 0.50 Rp min = 0.30</p>

Art. 119.- Unità urbanistiche dei manufatti aventi valore storico artistico e ambientale. Norme specifiche

Centro storico - ZTO A1

A1.01

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 189

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza. La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.02

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 188

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio.

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.03

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 186, 187 a, 187 b

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.04

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 181, 182, 183 a, 183 b

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.05

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 176, 177, 178, 179, 180

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione della pavimentazione in acciottolato

A1.06

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 174, 175

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.07

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 166, 167 a, 167 b, 168, 169 a, 169 b, 170,: 171, 172, 173

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.08

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 162, 163, 164

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.09

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 208, 209, 210, 211, 212

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.10

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 206, 207

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.10

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 205

tipo di intervento:

demolizione con ricostruzione di tipo 4

usi e distribuzione:

possibilità di utilizzo per residenze od attività terziarie al piano terreno ed al piano primo

modalità di intervento:

intervento edilizio diretto

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.11

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 298, 299, 300, 301, 302, 303

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.12

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 291 a, 291 b, 292, : 293

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.13

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 106, : 287, 288, : 289, 290

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.14

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 115

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.15

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 116

numero: 117

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza deve osservare le indicazioni della tavola delle Zone Significative lungo il fronte principale dell'edificio

Lo spazio rimanente può essere impermeabilizzato lungo il fronte secondario dell'edificio per un massimo del 30% dell'ambito di pertinenza; lo spazio rimanente deve essere trattato con manto erboso e con esemplari arborei ed arbustivi autoctoni

A1.16

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 118, 119, 128, 127

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.17

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 111

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.18

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 395, 394

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.19

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 396, 397, 398, 399, 400

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dello spazio non pavimentato dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura e ferro.

E' consentita la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, secondo le indicazioni della Tav. 2 - P.I. "Zone significative", con un volume massimo di 700 mc ed un'altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti in zona A e comunque non oltre i due piani.

Contestualmente alla ricostruzione dell'edificio dovrà essere realizzata, e ceduta al Comune, una fascia a parcheggio di profondità ml. 7,50 ubicata in ampliamento al parcheggio esistente.

A1.20

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 401

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza deve osservare le indicazioni contenute nella tavola delle Zone Significative

A1.21

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 402, 403, 404, 405, 406

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.22

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 407, 408, 409, 410, 411, 412, 412 bis, 413

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza, ad esclusione della pertinenza dell'edificio n. 409 che in caso di rifacimento può pavimentare una superficie massima di 40mq. lungo il fronte principale dell'edificio

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.23

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 414, 415, 416, 417

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.24

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 374

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.25

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 448, 460

sezione: 21

numero: 164

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.26

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 113

tipo di intervento

per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

La recinzione, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura e ferro

A1.27

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 165, 166

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.28

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 a, 99 b, 100

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

Devono essere mantenuti gli elementi di pregio come il portale d'ingresso con cancello in ferro adiacente l'edificio n° 93

A1.29

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 124, 133

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

Devono essere mantenuti gli elementi di pregio come la recinzione in mattoni

A1.30**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 80, 81

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e il mantenimento degli elementi di pregio come la recinzione in muratura e ferro

A1.31**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.32**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.33**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 54, 55

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.34**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 51, 52, 53

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Lo spazio di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10% lungo il fronte principale dell'edificio

A1.35**edifici di appartenenza:**

sezione: 21

numero: 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.36

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: da 136 a 153

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.37**edifici di appartenenza:**

sezione: 22

numero: 9, 10, 11, 12, 13, 14

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.38**edifici di appartenenza:**

sezione: 22

numero: 15, 16, 17, 18, 19

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.39**edifici di appartenenza:**

sezione: 22

numero: 26, 27, 28

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.40**edifici di appartenenza:**

sezione: 22

numero: 56, 57, 58, 59

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10% lungo il fronte principale degli edifici

A1.41**edifici di appartenenza:**

sezione: 22

numero: 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 90

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.42

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 87, 91, 92, 93, 94

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Il rifacimento dell'ambito di pertinenza deve osservare le prescrizioni contenute nella tavola delle Zone Significative

A1.43

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 284,285,286,287,288

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione della pavimentazione in cotto

Si consiglia di sostituire la pavimentazione in cotto con materiali tipici della tradizione locale

A1.44

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 96, 97, 98, 99, 100

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.45

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 21, 22, 23, 25

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.46

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 24, 26, 35, 134

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.47

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 135

sezione: 22

numero: 30, 31, 32, 33

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.48

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 34, 35, 36, 37, 38

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

A1.49

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 40, 41, 42, 44

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10% lungo il fronte principale degli edifici

A1.50

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 45, 46, 47, 48

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza
La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.51

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 49, 50, 55

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.52

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 51, 52, 53, 54, 105, 106

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.53

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 101, 102, 103, 104, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.54

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 109, 116, 117, 118, 119

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.55

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dello spazio non pavimentato di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura e ferro

A1.56

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 133 bis

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dello spazio non pavimentato dell'ambito di pertinenza

A1.57

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140

tipo di intervento:

Ne A1/57 - Ampliamento di un volume preesistente. L'ampliamento deve rispettare l'allineamento indicato nelle tavole delle zone significative (superficie edificabile) e l'altezza non deve essere superiore ad un piano fuori terra..

uso:

residenza ed annessi alla residenza

modalità di intervento:

intervento edilizio diretto

prescrizioni particolari:

la tipologia dell'edificio ed i materiali dovranno armonizzarsi con l'edificio contermina.

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.58

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.59

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: da 156 a 162

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.60

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: da 163 a 180

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.61

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 181, 182

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

nessuna

A1.62

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 183, 184, 185

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

Nel caso di rifacimenti la recinzione deve essere in ferro

A1.63

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 215

numero: 216

numero: 217

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

Nel caso di rifacimenti la recinzione deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.64

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 186, 187, 188, 189, 191, 192, 193, 194

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.65

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 195, 196

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.66

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 197 a 204

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.67

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: da 205 a 211

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.68

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 485, 486, 487, 488, 489, 491, 492, 493

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.69

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.70

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 503, 504

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.71

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 245, 246, 247, 248

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.72

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.73

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 465, 466, 467, 468, 469, 469 a, 471, 472

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A1.74

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 549, 550, 551, 552, 553, 554

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.75

edifici di appartenenza:

sezione: 22

numero: 555, 556, 557, 558, 559, 560, 560 a, 561, 562

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro

A1.76

edifici di appartenenza:

sezione: 23

numero: 126, 127, 128, da 134 a 138 a

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura intonacata e ferro

A1.77

edifici di appartenenza:

sezione: 23

numero: 12 al 16, 124, 129, 129 a, 130, 136 a, 139, 139 a, 140, 141

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio

Devono essere mantenuti gli elementi puntuali di pregio

A1.78

edifici di appartenenza:

sezione: 23

numero: 4, 5, 6, 7, 8, 8 a, 8 b, 8 c, 8 d

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.79

edifici di appartenenza:

sezione: 23

numero: dal 95 al 100, 114

tipo di intervento per lo spazio aperto:

Ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A1.80

edifici di appartenenza:

sezione: 23

numero: dal 82 al 85

tipo di intervento per lo spazio aperto:

Ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

Centro storico - ZTO A2

A2.01

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 8a,

tipo di intervento:

nuova costruzione che ingloba un volume preesistente. L'ampliamento deve rispettare l'allineamento indicato nelle tavole delle zone significative e l'altezza non deve essere superiore ad un piano fuori terra per una cubatura massima di 350 mc.

uso:

accessorio alla residenza

modalità di intervento:

intervento edilizio diretto

prescrizioni particolari:

la tipologia dell'edificio ed i materiali dovranno armonizzarsi con l'edificio storico contermini.

A2.01

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 8, 9, 10, 11

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

A2.02

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 40, 41

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

A2.03

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 295, 296 a, 296 b, 297

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

A2.04

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 96, 97, 98

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A2.05

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 110, 112, 113

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

A2.06

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 375, 376, 379

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza

A2.07

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

Si consiglia l'eliminazione delle recinzioni interne e in caso di rifacimenti di sostituire la pavimentazione attuale con il cotto

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A2.08

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

A2.09

edifici di appartenenza:

sezione: 15

numero: 110

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

la recinzione in muratura deve essere conservata

A2.10

edifici di appartenenza:

sezione: 15

numero: 97, 97 a

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

la recinzione in muratura deve essere conservata

A2.11

edifici di appartenenza:

sezione: 8

numero: dal 110 al 114

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

Centro storico - ZTO A3

A3.01

edifici di appartenenza:

sezione: 57

numero: 193, 194, 196, 197, 198, 199, 201

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

deve essere garantita la permeabilità dello spazio non pavimentato dell'ambito di pertinenza e mantenuta la recinzione in muratura

A3.02

edifici di appartenenza: sezione: 17

numero: 321

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza deve osservare le indicazioni contenute nella tavola delle Zone Significative

A3.03

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 276, 277

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

A3.04

edifici di appartenenza:

sezione: 17

numero: 457, 458

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza ad esclusione delle parti indicate come pavimentate nella tavola delle Zone Significative

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in ferro e muratura intonacata

A3.05

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 120

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza deve osservare le indicazioni contenute nella tavola delle Zone Significative

sezione: 11

numero: 100,101,172,173,175

A3.06

edifici di appartenenza:

sezione: 15

numero: 135, 136, 174

sezione: 11

numero: 174

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

il rifacimento dell'ambito di pertinenza deve osservare le prescrizioni della tavola delle Zone Significative

A3.07

edifici di appartenenza:

sezione: 11

numero: 148, 149

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

il rifacimento dell'ambito di pertinenza deve osservare le prescrizioni della tavola delle Zone Significative

Territorio agricolo - ZTO E

1 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 5

numero: 14, 15

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

La recinzione in caso di rifacimenti deve essere in legno, siepe o muro in mattoni e ferro.

2 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 4

numero: 1, 1a, 2, 3, 4, 5

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

La recinzione in caso di rifacimenti deve essere in legno, siepe o muro in mattoni e ferro.

3 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 61

numero: 1, 2, 3

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici n. 1 e n. 2 e comunque in modo tale da costituire una pavimentazione di profondità massima di ml. 12

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura e ferro

3a BC

edifici di appartenenza:

sezione: 21

numero: 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione totale

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici principali.

La recinzione lungo la strada, in caso di rifacimenti, deve essere in muratura e ferro

4 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 66

numero: 1 a, 1 b, 1 c

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come la recinzione in muratura

5 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 79

numero: 6, 7, 8, 9

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza.

Si consiglia di sostituire la pavimentazione attuale con materiali tipici della tradizione locale come il cotto.

6 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 77

numero: 1, 2, 3

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

Destinazioni d'uso:

Gli edifici e 1/77 e 3/77 possono essere destinati interamente o in parte a civile abitazione, con un massimo di due unità abitative e la possibilità di utilizzare alcuni locali come Bed & Breakfast e strutture connesse all'ospitalità.

L'edificio 2/77 potrà essere riconvertito insediando attrezzature legate all'ospitalità.

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio.

7 BC

E2.07 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 77

numero: 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

Si consiglia di sostituire la pavimentazione attuale con materiali tipici della tradizione locale come il cotto.

8 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 33

numero: 12, 13, 14, 15, 16, 16 a, 17, 18, 18 a, 20, 21, 22, 23, 24, 26

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione del portale d'ingresso con cancello in ferro

9 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 41

numero: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio n. 1, 2, 3.

10 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 68

numero: 28, 29, 30a, 30b, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 40

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici la cui area non sia stata ancora pavimentata.

Nel caso di rifacimenti si consiglia di sostituire le pavimentazioni attuali con quelle tipiche della tradizione locale come il cotto.

11 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 53

numero: 8, 9, 10, 11, 12, 13

Destinazioni d'uso:

Negli edifici 11/53 e 12/53 è ammessa la realizzazione di un centro culturale, con spazi per associazioni e sala riunioni, regolata da specifica convenzione.

Negli edifici presenti nell'unità urbanistica è ammesso l'insediamento di attività di servizio al turismo, di ristorazione e di attrezzature per il tempo libero.

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

12 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 49

numero: 13, 14, 15

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Corte 15

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

Il portale d'ingresso deve essere conservato

13 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 49

numero: 3 a, 3 b, 4 a, 4 b, 5, 6 a, 6 b, 7, 8, 28

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio e deve essere conservato il portale d'ingresso adiacente l'edificio n. 5

Gli interventi sull'edificio 8 potranno essere eseguiti anche prevedendo due stralci autonomi corrispondenti alla parte nord 8a e alla parte sud 8b. In particolare i trattamenti cromatico materici dei fronti dovranno tuttavia garantire la migliore integrazione possibile con il fronte allineato a sud lungo lo scolo Seriola.

14 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 70

numero: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 26, 30, 31, 32

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza e la conservazione degli elementi di pregio come i portali d'ingresso

15 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 34

numero: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

16 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 38

numero: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

17 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 38

numero: 12, 13, 14

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

18 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 42

numero: 13, 14, 15

sezione: 46

numero: da 1 a 7

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio e deve essere conservato il portale d'ingresso adiacente l'edificio n. 5

Lo spazio pavimentato di fronte all'edificio n. 1 e 2, nel caso di rifacimenti, deve utilizzare pavimentazioni di tipo tradizionale

19 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 81

numero: da 7 a 12

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale dell'edificio e deve essere conservato il portale d'ingresso adiacente l'edificio n. 7

20 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 95

numero: da 1 a 8

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

Deve essere garantita la permeabilità degli spazi non pavimentati dell'ambito di pertinenza

21 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 67

numero: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

Destinazioni d'uso:

Gli edifici configurano il complesso di Corte Ravagnana, che il PAPAB individua come "porta del sistema relazionale e dell'accessibilità. Sulla base di un progetto unitario soggetto a specifica convenzione il P.I. ammette la possibilità di insediare, oltre alle attività esistenti, nuove funzioni didattico culturali, di ristorazione, ricreazione, sosta e svago, connesse alla fruizione delle risorse naturalistiche.

tipo di intervento per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici; deve essere conservata la pavimentazione in cotto e gli elementi di pregio come i portali d'ingresso

Nel caso di cambio di destinazione d'uso degli edifici lo spazio a sud del fabbricato n. 17, 18 e 19 deve essere adibito a parcheggio e può essere trattato con pavimentazione semipermeabile e alberato.

22 BC

edifici di appartenenza:

sezione: 11

numero: 56, 57, 58, 59, 60

tipo di intervento

per lo spazio aperto:

ristrutturazione con vincolo

prescrizioni particolari:

L'ambito di pertinenza può essere impermeabilizzato per un massimo del 10%, lungo il fronte principale degli edifici

Devono essere conservati gli elementi di pregio come la recinzione in muratura e ferro

Titolo VII – Unità ambientali del paesaggio agricolo

Capo I - Ambiti del paesaggio agricolo ed elementi della rete ecologica

Art. 120. a). Sistema degli ambiti di interconnessione

1. Attraverso un articolato insieme di norme il P.I. definisce operativamente ed interpreta:
 - la rete ecologica individuata dal PAT
 - la direttiva di cui all'art.31 del PTRC riguardante le fasce di interconnessione dei sistemi storico ambientali.
2. Le aree così definite sono state così riconosciute quali grandi canali di connessione ecologica, di scambio e difesa della bio-diversità tra aree differenti.
Negli articoli seguenti vengono nominati gli elementi costitutivi del Sistema degli ambiti di interconnessione specificando gli interventi previsti e necessari.

<p><i>a1) - Aree nucleo della rete ecologica</i></p>	<p>L'ambito di paesaggio è costituito da parti di territorio ad elevata valenza naturalistica, coincidenti con aree nucleo della rete ecologica. Sono vietati interventi di nuova edificazione. Nell'ambito è presente un solo edificio, classificato come "opera incongua", per il quale si rinvia all'Art. 59.- Opere incongue, elementi di degrado, credito edilizio, di queste NTO I terreni agricoli devono essere coltivati nel rispetto dei criteri dell'agricoltura eco-compatibile, garantendo la conformità alle normativa regionale vigente in materia. Sono vietati:</p> <ul style="list-style-type: none">• lavori di miglioria fondiaria;• il drenaggio tubolare;• la modificazione della baulatura dei suoli;• la formazione di nuove scoline con scolo diretto nei corsi d'acqua naturali;• movimenti di terra ad eccezione di quelli necessari a limitare l'apporto di nutrienti e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione;• la realizzazione di nuove arterie stradali;• la realizzazione di impianti per la produzione di energia. <p>Nella viabilità poderalè è consentito il transito dei mezzi motorizzati necessari alla coltivazione dei terreni e per pubblica utilità; nonché la realizzazione di infrastrutture a rete a servizio degli edifici esistenti. E' fatto divieto di spargere fanghi di depurazione o liquami zootecnici in maniera intensiva.</p> <p>L'ambito ricade nell'"Area naturalistica della Valle del Menago" definita dal PAPAB, per la quale il compatibilmente con il rispetto delle norme vigenti per i siti Natura 2000 il Comune:</p> <ul style="list-style-type: none">• promuove la difesa dell'ambiente naturale, tutelando la qualità delle terre e delle acque attraverso le seguenti attività di:<ul style="list-style-type: none">- agricoltura biologica e agricoltura integrata,- messa a riposo dei seminativi e ripopolamento faunistico. <p>Il Comune di Casaleone attiverà un servizio di informazione e divulgazione delle attività eco-compatibili a disposizione dei conduttori di terreni agricoli. E' vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e, più in generale, la loro impermeabilizzazione. Lungo le strade dovrà essere tutelata la vegetazione arborea e arbustiva presente e dovrà essere incentivata la messa a dimora di alberature a filare e fasce arbustive.</p> <p>In prossimità del confine con il Comune di Cerea, nell'area individuata nelle tavole in scala 1:2000 con la sigla IPM" è previsto un intervento di "Ripristino di zona Umida", uno degli "Interventi prioritari" previsti dal PAPAB nella valle del Menago. Nell'area la formazione di ambienti umidi potrà essere realizzata anche mediante opere di modificazione altimetrica dei suoli, facilitando la colonizzazione delle specie umide e riparie, prelevate eventualmente da zone umide adiacenti e controllando periodicamente la composizione fisico-chimica dei suoli e delle acque per verificare lo stato dell'ecosistema.</p> <p>L'ambito comprende una corte rurale individuata dal PAPAB</p>
<p><i>a2) - Connessioni ambientali lungo il Menago</i></p>	<p>L'ambito è inserito entro le aree di connessione (buffer zones) della rete ecologica. Le aree di connessione naturalistica (o buffer zone) sono contigue alle Aree Nucleo, rispetto alle quali svolgono un ruolo di protezione ecologica (come aree filtro) limitando gli effetti dell'antropizzazione del territorio.</p> <p>Per l'ambito sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none">• azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di

	<p>raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.</p> <ul style="list-style-type: none"> • specifiche misure di tutela e di gestione in modo da evitare nelle trasformazioni di arrecare perturbazioni agli habitat. <p>In fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti.</p> <p>Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree meno prossime agli elementi di maggior pregio naturalistico, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.</p> <p>La fruibilità dell'ambito sarà incentivata sia attraverso percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, sia con la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.</p> <p>Lungo gli scoli Canossa (Boldiere) e Palanca dovranno essere tutelati e valorizzati i percorsi esistenti, al margine tra questi e i campi coltivati dovrà essere intensificata la vegetazione arborea e arbustiva.</p>
a3) - parco agricolo di Belfiore	<p>L'area costituisce la parte centrale del contesto destinato dal PAT alla formazione di parchi e riserve di interesse comunale ed è interessata dalle norme previste dall'Art. 92.- Ambiti di tutela paesaggistica e ambientale, con l'esclusione dei nuclei rurali e delle corti rurali individuate con specifica grafia.</p> <p>L'ambito è inserito inoltre entro le aree di connessione (<i>buffer zones</i>) della rete ecologica, pertanto si applicano anche le analoghe norme definite per l'ambito a2)</p> <p>L'ambito comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una corte rurale individuata dal PAPAB; • un nucleo rurale corrispondente all'area di "Urbanizzazione diffusa" n.14
a4) -parco agricolo di Corte Ravagnana	<p>L'area costituisce la parte sud del contesto destinato dal PAT alla formazione di parchi e riserve di interesse comunale.</p> <p>L'ambito è inserito inoltre entro le aree di connessione (<i>buffer zones</i>) della rete ecologica, pertanto per l'ambito a4) si applicano sia le norme definite per l'ambito a2) sia le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lungo i percorsi e le strade del territorio agricolo dovranno essere salvaguardate le siepi e le alberature esistenti, isolate o a filare. • sono consentiti gli interventi previsti per il territorio agricolo. • è fatto divieto di distruggere o manomettere gli elementi più significativi dell'area. <p>L'ambito comprende</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ambito comprende un nucleo rurale lungo il Menago corrispondente all'area di "Urbanizzazione diffusa" n.15 • la Corte Ravagnana (vedere scheda 21 BC all'Art. 119.- Unità urbanistiche dei manufatti aventi valore storico artistico e ambientale. Norme specifiche)
a5) - il territorio ad est di Casaleone	<p>La parte est dell'ambito di paesaggio è interessata dalle norme previste dall' Art. 92.- Ambiti di tutela paesaggistica e ambientale, al fine di tutelare gli spazi rurali aperti e garantire un'efficace protezione naturalistica dell'area della Valle del Menago il P.I.</p> <p>In prossimità del confine con il Comune di Cerea, nell'area individuata nelle tavole in scala 1:2000 con la sigla IPM" è previsto un intervento di "Ripristino di zona Umida", uno degli "Interventi prioritari" previsti dal PAPAB nella valle del Menago. Nell'area la formazione di ambienti umidi potrà essere realizzata anche mediante opere di modificazione altimetrica dei suoli, facilitando la colonizzazione delle specie umide e riparie, prelevate eventualmente da zone umide adiacenti e controllando periodicamente la composizione fisico-chimica dei suoli e delle acque per verificare lo stato dell'ecosistema.</p> <p>Nella fascia valliva prossima allo Scolo Borsato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dovranno essere incentivati gli interventi finalizzati ad accrescere la naturalità e alla conversione dell'agricoltura attraverso la sostituzione delle colture a seminativo con colture arboree, alla graduale trasformazione dei boschi cedui in cenosi più stabili, alla salvaguardia di specifici biotopi. • dovranno essere salvaguardati e incentivati i legami con la palude del Brusà prevedendo la densificazione degli impianti vegetazionali lungo i corsi d'acqua attraverso specie igrofile. • la fascia di pertinenza dello Scolo Borsato dovrà essere rinaturalizzata per almeno 10 m. dall'unghia esterna dell'argine con specie igrofile (arbustive, arboree ed erbacee) con

impianto irregolare avendo cura di evitare l'impianto di specie arboree all'interno della fascia di 4 ml. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde.

- nelle aree agricole intercluse tra i principali corsi d'acqua e i retri dell'edificazione lungo via Vittorio Veneto e via si suggerisce l'utilizzo di pratiche agricole "biologiche" (o che comunque non richiedano l'uso di fertilizzanti, diserbanti o pesticidi) in relazione all'alta vulnerabilità dell'ecosistema vallivo.

Lungo la riva destra dello Scolo Borsato e dello scolo Drizzagno è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con l'area del Brusà

Nelle aree escluse dal vincolo di tutela, prossime al sistema insediativo sono consentiti gli interventi previsti per il territorio agricolo, a condizione che siano salvaguardate le siepi e le alberature esistenti, isolate o a filare lungo i percorsi e le strade del territorio agricolo. Al fine di mitigare l'impatto del sistema insediativo sull'ambiente ed il paesaggio rurale è incentivata la realizzazione di aree boscate e è fatto divieto di distruggere o manomettere gli elementi più significativi dell'area.

Art. 121. b) Parco urbano-rurale di via Frittaia

Lungo lo scolo Rabbiosa dovranno essere realizzati un percorso ciclopedonale di uso pubblico e l'impianto di vegetazione arborea e arbustiva igrofila seguendo le indicazioni della tavola 2 "Zone Significative". Contestualmente alla realizzazione del percorso ciclopedonale, lungo il margine est di questo, dovranno essere messe a dimora alberature a filare ad impianto rado.

I percorsi che attraversano l'area dovranno essere mantenuti a fondo permeabile e accompagnati da filari radi lungo il lato sud.

Negli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi interventi in relazione alle caratteristiche insediative tipiche del luogo secondo quanto previsto dalle presenti NTO.

La recinzione in elementi di cemento lungo il limite est di via Frittaia dovrà essere eliminata o sostituita lungo tutta la sua estensione con una rete metallica, eventualmente associata a una recinzione vegetale non continua in modo da permettere la permeabilità visiva verso la campagna.

Lungo il margine est è prevista la salvaguardia dei varchi esistenti di collegamento con via Roma ed una loro sistemazione in funzione di un uso pubblico.

Dovranno essere valorizzati attraverso interventi di nuovo impianto vegetazionale gli scoli e i fossi che suddividono l'area da nord a sud in senso longitudinale. In particolare nella parte meridionale dell'unità ambientale le aree di bordo dei campi coltivati dovranno essere sistemate in modo da assicurare la permanenza di relazioni con gli spazi aperti di uso pubblico previsti dal P.I., con le aree agricole intercluse di Capo di Sotto, con Piazza del Popolo, attraverso via Borghetto.

Lungo la via Frittaia in prossimità del centro è individuata con cartiglio associato alla sigla Ec/AC un'attività commerciale all'ingrosso di prodotti agricoli, al quale è associato un negozio al minuto di frutta e verdura.

Art. 122.. c) Corridoio agricolo tra via Faval e Valli Grandi

Gli interventi all'interno dell'ambito individuato come "corridoio agricolo tra Faval e le Valli Grandi" dovranno consolidarne il ruolo di elemento di filtro e connessione tra le parti differenti del territorio agricolo e del territorio urbanizzato.

Nei numerosi ambiti di edificazione diffusa sono ammessi interventi in relazione alle caratteristiche insediative tipiche del luogo secondo quanto previsto dalle presenti NTO.

Lungo le strade che suddividono l'unità ambientale in fasce longitudinali con andamento nord sud (via Frittaia, via Oppi, via Bassa, via Gorna) gli interventi di nuova edificazione dovranno privilegiare l'orientamento est ovest dei fabbricati. I corpi di fabbrica degli edifici residenziali dovranno avere profondità non superiore agli 8 m. e altezza massima di 7m.. Il fronte sud dei nuovi edifici dovrà essere allineato al prospetto sud dei fabbricati esistenti in modo da evitare il costituirsi di un'urbanizzazione lineare lungo strada.

È prevista la realizzazione di fasce di vegetazione ripariale lungo la riva sinistra dello scolo Paganin nel tratto compreso tra via Raizzola e via Prepaganin a sud della quale l'impianto di vegetazione ripariale dovrà invece interessare la riva destra dello scolo.

Lungo lo scolo Sanuda dovranno essere previsti impianti a filare rado di specie arboree igrofile. Il sesto d'impianto dovrà essere studiato in modo da non intralciare le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia delle sponde.

Lungo la nuova strada di collegamento tra via Bassa e via Traversa è previsto l'impianto di vegetazione arborea in filari paralleli al limite della strada.

Per i percorsi con orientamento est ovest che attraversano o si addentrano nel territorio agricolo inserito entro questa unità ambientale è previsto l'impianto di alberature a filare: lungo via Magarino è prevista la realizzazione di filari ai bordi della strada che conduce alla

corte. Tra quest'ultima e la provinciale n.47 è prevista l'alberatura della capezzagna che prosegue all'interno del territorio agricolo il tracciato di via Marconi.
Dovrà essere realizzato l'impianto di alberature a filare lungo entrambi i lati della S.P. 47 nel tratto compreso tra l'ingresso al nuovo campo sportivo di Sustinenza e l'incrocio con via Marconi e limitatamente al lato nord nel tratto fino a via Cadallora.

Norme specifiche per l'ambito c1) - Contesto figurativo della Colombara

1. Il P.I. recepisce dal PAT le prescrizioni relative a:
 - il contesto figurativo della "Corte Colombara", la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico.
 - la permanenza di corretti con visuali verso la suddetta corte.
2. Gli interventi dovranno garantire e valorizzare:
 - la conservazione dei con ottici privilegiati e delle vedute panoramiche,
 - la creazione di quinte o di elementi mitigatori in corrispondenza dei margini verso il sistema insediativo,
 - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario.
3. Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:
 - i cartelloni pubblicitari;
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, parabole, etc ...);
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, etc ...);
4. Sono vietati interventi che possano separazione o indebolire il legame tra la Colombara e il territorio agricolo che ne costituisce il contesto paesaggistico;
5. E' vietata l'introduzione di specie arboree ed arbustive non pertinenti i caratteri del contesto
6. L'esecuzione di eventuali interventi (compresa l'installazione di cartellonistica) lungo le strade che delimitano l'ambito (via Martiri della Libertà, via Ca' Persa) dovrà garantire la visuale verso la Corte "Colombara". Il rispetto del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
L'istruttoria dovrà valutare le interferenze prodotte dagli interventi sul contesto paesaggistico considerato entro un ragionevole intorno dei punti di osservazione (indicativamente m. 100 per elementi lineari quali sentieri, strade ecc...).

Art. 123.. d) il paesaggio ad ovest di Sustinenza

All'interno di quest'ambito sono previsti interventi volti a tutelare la funzionalità idraulica del fiume Tregnone e il ruolo che esso riveste nel sistema delle connessioni ambientali in quanto importante canale di continuità ecologica tra il territorio delle Valli Grandi Veronesi e il reticolo dei fiumi di risorgiva. Pertanto la fascia di pertinenza del fiume Tregnone dovrà essere rinaturalizzata per almeno 10 ml. dall'unglia esterna dell'argine con specie igrofile (arbustive, arboree ed erbacee) con impianto irregolare avendo cura di evitare l'impianto di specie arboree all'interno della fascia di 4 ml. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde.

Lungo le strade che attraversano l'unità ambientale è previsto l'impianto di un filare lungo il lato sud, nei tratti in cui la strada mantiene un orientamento est ovest, e di un filare lungo entrambi i lati della strada nei tratti con orientamento nord-sud.

Negli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi interventi in relazione alle caratteristiche insediative tipiche del luogo secondo quanto previsto dalle presenti NTO.

Art. 124. e) Valli Grandi Veronesi

Gli interventi previsti all'interno dell'unità ambientale hanno l'obiettivo di arricchire l'ecosistema di un'ampia parte di territorio facendo emergere una serie di tracce e di differenze all'interno di uno spazio dominato dalle monoculture a seminativo.

Gli interventi previsti dal P.I. hanno l'obiettivo di accentuare le differenze esistenti tra due differenti ambiti all'interno dell'unità ambientale.

Entro un primo ambito, più ampio, definito ad est e ovest rispettivamente dal corso del Fosso Balbi e dal Fiume Tregnone, delimitato a nord dal Cavo Nuovo e da una serie di percorsi paralleli ad esso, viene riconosciuta la possibilità di consolidare un reticolo di elementi vegetali organizzato da strade e corsi d'acqua entro una maglia regolare.

All'interno di un secondo ambito, compreso tra i fiumi Tregnone e Tartaro il progetto si propone di realizzare collegamenti trasversali tra i due fiumi evidenziando i vantaggi della continuità esistente con il territorio agricolo a nord e in particolare con le campagne comprese tra Sustinenza e Maccacari e di valorizzare il ruolo paesaggistico di due corsi d'acqua minori.

Lungo il Cavo Nuovo e la sequenza di percorsi che collega via Belfiore alla corte Borghesana è prevista la salvaguardia della vegetazione esistente e nuovi impianti che arricchiscano la varietà di specie igrofile autoctone arboree e arbustive lungo una fascia che

si estende dallo scolo Canossa fino al Fiume Tregnone. I percorsi dovranno essere mantenuti il più possibile a fondo permeabile e adeguati al transito delle biciclette.

Nelle associazioni tra strade e corsi d'acqua con orientamento nord-sud (via Gorna e Sanuda Vecchia, via Facciabella-Carpania e Scolo Paganin, via Menago) lungo il lato destro dei corsi d'acqua è previsto l'impianto di alberature a filare, siepi arboree e arbustive di specie igrofile.

Lungo il lato destro del fiume Menago, in particolare, la fascia di pertinenza dovrà essere rinaturalizzata per almeno 10 ml. dall'unghia esterna dell'argine con specie igrofile (arbustive, arboree ed erbacee) con impianto irregolare avendo cura di evitare l'impianto di specie arboree all'interno della fascia di 4 ml. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde. All'interno della fascia ripariale al piede dell'argine dovrà essere realizzato un percorso pedonale.

È previsto l'impianto di alberature lungo le vie Boccarona, S.Michele e Ravagnana in composizioni a filare rado o esemplari isolati

Lungo la sequenza di percorsi data dalle vie Castellazzo, Cavalle e Boldiere dovranno essere tutelate le formazioni vegetali esistenti, le alberature isolate e a filare, le siepi arboree e arbustive. La trama di filari con orientamento est ovest nell'ambito compreso tra via Facciabella e il corso del fiume Menago dovrà essere estesa verso ovest lungo le capezzagne prevedendo l'impianto di nuovi filari a sud di queste ed eventualmente lungo il lato nord dove le alberature potranno essere sostituite da siepi arbustive e arboree.

Nello spazio compreso tra il fosso della Pila e il Fosso Morto è prevista la realizzazione di siepi arboree e arbustive, a sud della capezzagna affiancata al Fosso Morto dovrà essere messo a dimora un filare rado.

Norme specifiche per l'ambito e1) - parco agricolo delle Antiche Risaie

Il confine sud dell'ambito delle Valli Grandi Veronesi è definito dal tracciato del Tartaro, le cui aree contermini sono interessate per la loro caratteristica naturalità a far parte del costituendo "Parco delle Antiche Risaie", integrato al parco del Tartaro Tione

Nell'ambito saranno previsti ed incentivati processi di valorizzazione delle aree umide

Lungo il tratto di Cavo Pila a est della Pila Pranovi dovrà essere messo a dimora un filare rado a sud della capezzagna lungo il lato destro.

È previsto l'impianto di un bosco di specie igrofile con impianto irregolare lungo una fascia di larghezza media di 40 m. compresa tra l'argine sinistro del fiume Tartaro e il fosso che ad esso si affianca.

Art. 125.. f) Corridoi ecologici

1. L'ambito paesaggistico coincide con i corridoi principali delle rete ecologica, strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

2. All'interno dell'ambito devono essere tutelati gli elementi di naturalità utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

3. Gli interventi dovranno quindi tutelare, consolidare e densificare la rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistico-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

4. In particolare, nei corridoi individuati, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

5. nell'ambito paesaggistico sono vietati interventi di nuova edificazione, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione, nel rispetto delle altre norme vigenti

6. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

7. Gli interventi all'interno dell'ambito paesaggistico dovranno:

- salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuovere il riordino senza nuovi interventi edificatori, degli aggregati edilizi e il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);

8. Nell'ambito sono favoriti interventi finalizzati allo sviluppo delle qualità ecologiche del territorio aperto:

- promuovendo colture e tecniche che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
- favorendo lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- incentivando la fruibilità del territorio sia attraverso percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, sia con la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente

Sponde del Fiume Menago

9. La fascia di pertinenza del fiume Menago dovrà essere rinaturalizzata per almeno 10 ml. dall'unghia esterna dell'argine con specie igrofile (arbustive, arboree ed erbacee) con impianto irregolare avendo cura di evitare l'impianto di specie arboree all'interno della fascia di 4 ml. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde. All'interno della fascia ripariale al piede dell'argine dovrà essere realizzato un percorso pedonale.

Palanca e Canossa-Seriola

10. È prevista la sistemazione dello spazio compreso tra gli scoli Palanca e Canossa-Seriola in funzione di una più agevole percorribilità pedonale ed eventualmente ciclabile. Dovranno essere salvaguardati i filari esistenti.

Tregnone

11. La fascia di pertinenza del fiume Tregnone dovrà essere rinaturalizzata con specie igrofile (arbustive, arboree ed erbacee) con impianto irregolare avendo cura di evitare l'impianto di specie arboree all'interno della fascia di 4 ml. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde. La fascia da destinare ai nuovi impianti dovrà avere profondità non inferiore ai 10 ml. dall'unghia esterna dell'argine destro ed estendersi, fino al fosso che si affianca all'argine sinistro.

Capo I - Progetti di potenziamento e adeguamento del sistema della mobilità

Art. 126.- Azioni strategiche del Sistema della mobilità

1. Il presente definisce operativamente la riorganizzazione dell'assetto gerarchico della rete stradale urbana delineata nel PAT, con l'obiettivo di completare l'armatura della viabilità Est-Ovest ed in particolare con lo scopo di:

- separare e distribuire su circuiti diversi i flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto della opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione e ai caratteri dei luoghi attraversati;
- migliorare l'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive).

2. Nei paragrafi seguenti sono illustrati le principali azioni contenute nel P.I. relative al sistema della mobilità ovvero:

- Autostrada "Nogara - Mare" e Viabilità complementare di connessione,
- riqualificazione dell'armatura viaria comunale;
- mobilità sostenibile

Art. 127.- Autostrada "Nogara Mare"

1. Il P.I. recepisce il tracciato di progetto, approvato dal CIPE, relativo alla connessione autostradale denominato "Nogara-Mare";

2. Il P.I. recepisce inoltre i tratti di viabilità di connessione tra la rete esistente e il previsto tracciato della "Nogara Mare".

3. Negli elaborati grafici sono altresì rappresentati, con grafia differente rispetto al tracciato di cui ai commi 1 e 2, previsioni alternative relative al tracciato autostradale e le sue connessioni; le suddette soluzioni alternative, caratterizzate da un minor impatto ambientale e paesaggistico, nonché da una minor incidenza sulla struttura delle aziende agricole, sono state già esaminate e valutate positivamente in diverse sedi e potranno portare ad una variazione al tracciato del progetto approvato dal CIPE

4. L'adeguamento cartografico degli elaborati conseguente alla progettazione esecutiva dell'opera, a variazioni del tracciato e degli eventuali interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico – ambientale saranno oggetto di specifica variante al P.I.

Art. 128.- Interventi previsti all'interno del sistema insediativo

1. Il P.I. prevede interventi relativi a particolari tratti critici del sistema viabilistico attuale, per i quali il P.A.T. prevede il potenziamento, l'adeguamento o la nuova formazione per completare la rete comunale.

- Ridefinizione della sezione stradale della S.R.10 nel tratto di via Venera, con strada a doppia corsia, strada di servizio sul lato nord e accessi regolamentati dai parcheggi e pista ciclabile sul lato sud.
- Ridisegno dell'incrocio via Ghiacciaia - via Verdi con realizzazione di una nuova rotatoria
- Modifica del tracciato stradale via Marconi - via Ca Persa e adeguamento della sezione, costruzione di una pista ciclabile a est regolamentando l'accesso da via Pascoli, Manzoni e Alighieri con la realizzazione di una fascia pavimentata di dissuasione
- Ridisegno dell'incrocio via Guanella - via Oppi con arretramento della recinzione per favorire la visibilità e la svolta da via Guanella su via Oppi,
- Ridefinizione della sezione stradale di via Battisti, prevedendo una pista ciclabile a nord regolamentando l'accesso su via Giovanni XXIII con la realizzazione di una fascia pavimentata di dissuasione.
- Restringimento della carreggiata di via Colombare, via Veneto e via Roma al minimo consentito, favorendo la sosta, percorsi ciclo-pedonali e la piantumazione di alberature.
- Ridisegno dell'incrocio via Colombare-piazza della Vittoria, e pavimentazione del tratto stradale antistante la Chiesa favorendo l'accessibilità pedonale
- Pedonalizzazione e pavimentazione della via De Coubertin, con realizzazione di un percorso ciclabile di collegamento con la fascia valliva.
- Percorso ciclo-pedonale di collegamento con la fascia valliva lungo vicolo Perandine.

2. Alcuni tra i suddetti interventi possono essere subordinati dall'Amministrazione Comunale alla stipula di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R.11/2005.

Art. 129.- Rete per la mobilità sostenibile

1. la rete per la mobilità sostenibile comprende:
 - i percorsi ciclabili esistenti e quelli di progetto, previsti e non dalla pianificazione vigente;
 - la riqualificazione della rete pedonale e ciclabile, che dovrà integrare la rete autoveicolare, offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare,
 - l'accessibilità pedonale e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I percorsi ciclabili e pedonali sono definiti in modo che i tracciati corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti
3. Lungo la rete della mobilità sostenibile il P.I. prevede l'attivazione ed il progressivo potenziamento dei servizi di intermobilità, ovvero elementi a servizio della mobilità, punti di interscambio e di sosta individuati utilizzando e/o riqualificando strutture esistenti o prevedendo nuovi elementi.
4. tra gli interventi sulla rete ciclabile si individuano due livelli strategici per la mobilità ciclabile e ciclopedonale coincidenti con:
 - il progetto dell'infrastruttura ciclabile via Ostiglia
 - interventi per una accessibilità ciclabile diffusa al paesaggio agricolo

Via Ostiglia

5. Il P.I. individua il tracciato della Ciclo Pista "Via Ostiglia", previsto sul sedime della ex ferrovia Treviso-Ostiglia, quale percorso ciclabile di sicuro richiamo per il turismo nazionale ed internazionale,
6. Il progetto, la cui rilevanza strategica è riconosciuta con D.Lgs n.1986 del 30/06/2009 potrà svolgere un ruolo insostituibile di infrastruttura di mobilità specificamente pensata per una conoscenza-fruizione sostenibile e innovativa del territorio Veneto.

Interventi previsti nel paesaggio agricolo

Il P.I. prevede i seguenti interventi sulla rete ciclabile nel territorio agricolo:

AMBITO A) SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERCONNESSIONE	<ul style="list-style-type: none">• percorso ciclo-pedonale lungo lo scolo Borsato,• percorso ciclo-pedonale di collegamento alla riserva del Brusà dallo scolo Borsato all'area sportiva,• percorso ciclo-pedonale da via Roma a Corte Suspirogn.
AMBITO B) PARCO URBANO RURALE DI VIA FRITTAIA	<ul style="list-style-type: none">• Percorso ciclo-pedonale da via Frittaia - via Vecchini allo scolo Rabbiosa, con alberatura rada,• Percorso ciclo-pedonale lungo via Frittaia,• Percorso ciclo-pedonale da via Frittaia a via Borghetto, con alberatura rada,• Percorso ciclo-pedonale lungo Cavo Nuovo,• Percorso attrezzato lungo lo scolo Rabbiosa
AMBITO C) CORRIDOIO AGRICOLO TRA VIA FAVAL E VALLI GRANDI	<ul style="list-style-type: none">• Percorso ciclo-pedonale da via Ghiacciaia allo scolo Sanuda per via Magarino• Percorso ciclo-pedonale lungo via Raizzola-SP 47• Percorso ciclo-pedonale lungo le scoline da via Bassa a via Frittaia• Percorso ciclo-pedonale lungo Cavo nuovo
AMBITO D) IL PAESAGGIO AD OVEST DI SUSTINENZA	<ul style="list-style-type: none">• percorso ciclo-pedonale lungo via Pralungo-via Bonzanini• percorso ciclo-pedonale lungo la SP 47 proseguendo per lo scolo Cavo Nuovo fino a via Gorna• percorso ciclo-pedonale di via Gorna

Art. 130.- Sistema della mobilità. Direttive per l'attuazione del Piano

1. Nel contesto di elaborazione dei PUA e in generale dei progetti di attuazione del presente Piano degli Interventi dovranno essere garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc;
2. Le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno localizzate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
3. le aree di sosta e i parcheggi si dovranno localizzare sulla base di un apposito piano, attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;

4. con particolare riferimento alla Viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette.
5. Dovranno essere favorite tutte le azioni tese a sottolineare la valenza urbana del tratto stradale che collega i nuclei insediativi sparsi.

Parte terza – Disciplina delle attività commerciali

Capo I – Criteri ed obiettivi

Art. 131.- La disciplina e il Piano degli Interventi

1. La Disciplina delle attività commerciali costituisce una specifica parte delle Norme tecniche dei P.I. che si aggiunge alle precedenti "Disciplina generale del Territorio" e "Disciplina dei luoghi".

2. Obiettivo di questa specifica disciplina è di far interagire la normativa urbanistica relativa alle zone omogenee con la definizione:

- dei diversi tipi di attività commerciali;
- di norme specificamente destinate a regolare l'apertura di nuovi esercizi commerciali nonché l'ampliamento, la concentrazione e accorpamento di esercizi commerciali esistenti;
- di standard urbanistici da rispettare in relazione alla tipologia delle attività commerciali e alla loro localizzazione.

Art. 132.- Ambito urbano: zone nelle quali sono escluse attività commerciali

Comprendono zone destinate ad attrezzature di interesse comune (con possibilità di deroga come previsto da un apposito articolo della presente normativa) nonché alcuni edifici storici isolati e loro pertinenze, che verrebbero snaturati dall'insediamento di attività commerciali.

Capo II - Zonizzazione per articolazione delle tipologie commerciali

Art. 133.- EV1 – Esercizi di vicinato

Sono esercizi di vicinato le attività commerciali definite dall'art. 3 della L.R.50/12.

Art. 134.- EV2 – Esercizi di vicinato in aree di urbanizzazione diffusa

Sono esercizi di vicinato nei nuclei rurali quegli esercizi commerciali aventi caratteristiche analoghe agli esercizi di cui al precedente articolo, localizzati in ambiti di urbanizzazione diffusa. Per tali esercizi valgono le stesse norme previste per la tipologia EV1.

Art. 135.- MS – Medie strutture di vendita

1. Nella definizione dei criteri generali di localizzazione medie strutture di vendita la presente normativa recepisce nei contenuti quanto previsto dall'art.3 della L.R.50/12 ovvero:

- medie strutture con superficie di vendita fino a 1000 mq. sono localizzate nelle zone omogenee A, B, C1, C2, seguendo un criterio di compatibilità, e in zone D nelle quali la specifica destinazione commerciale è prevista dallo strumento attuativo o dall'apposizione della grafia "fronte commerciale" negli elaborati di P.I.; le aree a parcheggio sono localizzate nel P.I. o in sede di strumento attuativo;
- medie strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq. sono localizzate nelle zone omogenee A, B, C1, C2, seguendo un criterio di compatibilità, e in zone D nelle quali la specifica destinazione commerciale è prevista dallo strumento attuativo o dall'apposizione della grafia "fronte commerciale" negli elaborati di P.I.;

2. Per consentire una maggior adattabilità e congruenza tra connotati dimensionali e merceologici dell'esercizio commerciale e caratteri del contesto la tipologia della media struttura di vendita, così come definita dalla L.R.50/12 è stata articolata in alcune sottoclassi:

- MS.1 - Medie strutture di vendita 251 mq. 500 mq. Costituiscono un'articolazione della tipologia della media superficie di vendita da privilegiare laddove le caratteristiche di accessibilità e del tessuto urbano suggeriscono una riqualificazione della struttura distributiva esistente che si adatti alla scarsa porosità del tessuto urbano e ad un reticolo viario insufficiente per le caratteristiche della sezione e interconnessione dei tracciati;
- MS.2 - Medie strutture di vendita 251 mq. 1000 mq. Analoga alla tipologia precedente, è caratterizzata da una maggiore ampiezza degli esercizi commerciali che sono insediabili in contesti di impianto più recente caratterizzati da una trama viaria più ampia o meglio dotati dal punto di vista delle aree di parcheggio
- MS.2A - Medie strutture per il commercio del proprio prodotto nelle zone artigianali 251 mq. 1000 mq. Consente l'insediamento di attività commerciali complementari e connesse all'attività produttiva.

- MS.3 - Medie strutture di vendita 251 mq. 1500 mq. costituiscono le attrezzature commerciali di maggior dimensione previste dalle presenti Norme; medie strutture riferibili a questa tipologia sono utilizzate in contesti caratterizzati da elevata accessibilità, da una generosa quantità di aree destinate a parcheggio e da spazi aperti pubblici attrezzati, esistenti o di progetto.

Capo III – Vincoli di natura urbanistica e standard

Art. 136.- Parcheggio standard

1. In relazione all'insediamento di nuove attività commerciali dovranno essere realizzate superfici di parcheggio che soddisfino le seguenti condizioni:

in centro storico	estensione: 0,2 mq./mq. superficie di pavimento del complesso delle strutture commerciali; localizzazione: all'interno del centro storico o eventualmente in aree limitrofe
In ZTO di completamento a destinazione residenziale e produttiva	estensione: 0,4 mq/mq. superficie di pavimento dei complesso delle strutture commerciali.
In ZTO di espansione e di trasformazione urbanistica	estensione = 0,5 mq./mq. superficie di pavimento dei complesso delle strutture commerciali localizzazione: all'interno dell'ambito di PUA

2. per le medie strutture di vendita comprese tra i 1000 e i 1500 mq., qualora si insedino in ZTO esterne al perimetro di centro storico, le aree per servizi dovranno avere una superficie minima complessiva pari a:

- area libera 1,80 mq/mq. di superficie di vendita,
- parcheggio effettivo 0,70 mq/mq. superficie di vendita;
- parcheggio effettivo 0,50 mq/mq. superficie a destinazione commerciale; nelle aree di centro storico la dotazione di standard richiesta per le medie strutture che superino i 1000 mq. potrà essere ridotta fino al 50%.

Art. 137.- Parcheggio effettivo

Medie strutture di vendita aventi superficie superiore a 1000 mq. localizzate in aree esterne ai centri storici dovranno computare le superfici di "parcheggio effettivo ossia la sola superficie destinata a posto auto, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione.

Art. 138.- Trasformazione delle superfici di vendita ed adeguamento degli standard urbanistici

1. Interventi che comportino un ampliamento delle superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti alla data di adozione del P.I: dovranno comportare la realizzazione di superfici di parcheggio in misura proporzionata all'entità dell'ampliamento, alla tipologia di attività commerciale e al tipo di zona omogenea nel quale l'esercizio commerciale è localizzato.

2. Qualora la superficie di parcheggio necessaria per l'ampliamento sia inferiore ai 40 mq. in zona A e ai 80 mq. nelle altre ZTO e le condizioni del contesto non consentano di reperire spazi da destinare alla sosta automobilistica, potranno essere stipulate convenzioni tra l'operatore

Art. 139.- Caratteristiche delle superfici destinate alla sosta automobilistica

1. Tutti gli spazi destinati alla sosta automobilistica di servizio a nuove attività commerciali dovranno essere trattati con pavimentazioni semipermeabili e prevedere la messa a dimora di specie arboree decidue ad alto fusto, in ragione di un esemplare ogni 50 mq. di superficie effettiva di parcheggio; tale prescrizione, inderogabile in tutto il territorio comunale, va intesa come suggerimento nelle aree di centro storico;

2. tutte le aree di parcheggio dovranno essere dotate di adeguata illuminazione. Allo scopo di uniformare le caratteristiche degli elementi illuminanti il Comune provvederà a dare indicazioni specifiche sulla base di un apposito regolamento.

Art. 140.- Localizzazione delle aree a parcheggio

1. Le aree per la sosta automobilistica potranno essere localizzate laddove specificamente previsto dal P.I. nelle zone Pp, o all'interno delle zone a servizi destinate a spazi aperti e pavimentati di uso pubblico o, limitatamente alle zone di completamento, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici nei quali sia insediata l'attività commerciale.

2. Nel caso in cui le aree a parcheggio siano localizzate all'interno della pertinenza dell'esercizio commerciale questa dovrà essere comodamente accessibile in modo da

consentire l'uso pubblico delle aree di sosta durante l'orario di apertura degli esercizi commerciali.

Art. 141.- Relazioni con la rete viaria esistente

Le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferita alle strutture commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1000 mq. dovranno prevedere un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, sia in funzione del traffico operativo specializzato e commerciale non specializzato, relativo alle singole strutture con particolare attenzione alle soluzioni di raccordo con la viabilità principale di distribuzione e di attraversamento.

Capo IV – Altre tipologie, localizzazioni particolari

Art. 142.- Realizzazioni di centri particolari

1. All'interno delle aree urbanizzate e negli ambiti di urbanizzazione diffusa, con provvedimento motivato del Comune in ragione di particolari carenze della distribuzione commerciale locale, possono essere rilasciate autorizzazioni all'apertura di esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. anche in deroga alla "zonizzazione per tipologia delle attività commerciali";
2. gli orari settimanali e i periodi di apertura di apertura saranno regolati da apposita convenzione;
3. il Comune può concedere a titolo gratuito e per un periodo convenuto l'uso di immobili in disponibilità ad aziende commerciali che ne facciano richiesta per l'attivazione di esercizi "polifunzionali";
4. per tutta la durata del rapporto convenzionale ai "centri polifunzionali" non è consentito il trasferimento di sede;
5. al fine di incentivare il recupero edilizio, l'inserimento di "centri polifunzionali all'interno delle zone classificate come A dal P.I., comporta una possibile riduzione" degli oneri di urbanizzazione fino al 50% per la parte destinata alle attività commerciali.

Art. 143.- Esercizi commerciali all'interno di zone destinate ad attrezzature di interesse comune

All'interno delle zone classificate dal P.I. come attrezzature di interesse comune è di norma esclusa la possibilità di insediare attività commerciali; eccezioni possono essere fatte in casi particolari, a discrezione dell'amministrazione comunale, prevedendo convenzioni analoghe a quelle definite per i centri polifunzionali le quali consentano di inserire piccole attività commerciali complementari alle funzioni proprie delle stesse attrezzature per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Art. 144.- Centro storico: arredo urbano

1. Per gli interventi di miglioramento dell'arredo urbano e di sistemazione degli spazi aperti pubblici del centro storico si rimanda agli elaborati del P.I. ed in particolare alle tavole 2 "Zone significative" e ai capitoli del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" relativi ai "materiali urbani" dello spazio pubblico;
2. nel caso di edifici vincolati la predisposizione di eventuali insegne dovrà essere oggetto di specifico progetto che ne verifichi la congruità con le caratteristiche dell'edificio stesso;
3. ad integrazione di quanto già previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. potranno essere redatti specifici piani relativi all'arredo urbano, all'illuminazione e al colore.

Art. 145.- Strutture di servizio

1. Sono considerate strutture di servizio gli impianti di distribuzione di carburanti;
2. possono essere collocate all'interno delle zone D1.1 e D2 o lungo le strade di attraversamento e connessione all'esterno dei centri abitati.
 - Rc max. 0.20
3. Sono consentite "Attività terziarie" limitatamente a pubblici esercizi e attrezzature commerciali al dettaglio.

Norme specifiche per le aree per impianti di rifornimento carburanti

4. L'installazione, l'ampliamento, la ristrutturazione di impianti è regolata dalla Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23 Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti (in particolare artt. 4 e 7)..

Zona	Tipologia	Mq. Superficie di vendita	Standard a parcheggio			Area libera complessiva
			In centro storico	In zone di completamento	In zone di espansione e ristrutturazione urbanistica	
EV.1	Esercizi di vicinato in area urbana	250 mq max	0.20 mq/mq s.d.p.	0.40 mq/mq s.d.p.		
EV.2	Esercizi di vicinato in zona E4	250 mq max		0.40 mq/mq s.d.p.		
MS.1	Medie strutture di vendita	251 mq/500 mq	0.20 mq/mq s.d.p.	0.40 mq/mq s.d.p.	0.50 mq/mq s.d.p. in sede di redazione dello strumento attuativo	
MS.2	Medie strutture di vendita sottozona 2.2	251 mq/1000mq	0.20 mq/mq s.d.p.	0.40 mq/mq s.d.p.	0.50 mq/mq s.d.p. in sede di redazione dello strumento attuativo	
MS.2A	Medie strutture di vendita per il commercio del proprio prodotto in zona artigianale	251 mq/1000 mq		0.40 mq/mq s.d.p.	0.50 mq/mq s.d.p. in sede di redazione dello strumento attuativo	
MS.	Medie strutture di vendita	1001 mq/1500 mq	Parcheggio effettivo: il valore più alto tra 0.70 mq/mq s.d.v. ovvero 0.50 mq/mq area commerciale (possibili riduzioni fino al 50%)	Parcheggio effettivo: il valore più alto tra: 0.70 mq/mq s.d.v. ovvero 0.50 mq/mq area commerciale	Parcheggio effettivo: il valore più alto tra: 0.70 mq/mq s.d.v. ovvero 0.50 mq/mq area commerciale	In zone diverse dal centro storico 1.80 mq/mq s.d.v.
CP	Centri polifunzionali	Fino a 250 mq di s.d.v.	Non specificato	Non specificato	Non specificato	Non specificato

Allegati alle NTO

Allegato 1 - "Valori di riferimento per la valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici" e modello per foglio di calcolo

TIPO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	VALORI DI MERCATO ./mq. ANNO 20013	superficie (mq.)								TOTALE ATTUALE (Vi)	TOTALE MODIFICATO (Vt)
			capoluogo	Capo di Sotto, Venera aree residenziali, Sustinenza e altre zone periferiche	Zone di completamento e PUA di espansione (C2, D2...)	Aree soggette a PUA di recupero o ristrutturazione urbanistica	Possibilità edificatoria completa	Possibilità edificatoria condizionata	Possibilità edificatoria inesistente			
			1	0,8	1	0,8	1	0,8	0,6			
1	A1-A2 Edilizia civile - Corti	€ 80								€ 0	€ 0	
2	B1 (Completamento semintensivo)	€ 100								€ 0	€ 0	
3	B2.1 (Completamento intensivo)	€ 110								€ 0	€ 0	
4	B2.2 (Completamento intensivo dei corridoi commerciali)	€ 90								€ 0	€ 0	
5	C1 (Completamento estensivo)	€ 90								€ 0	€ 0	
6	C2 (Espansione estensiva)	€ 45								€ 0	€ 0	
7	D1.1 (Produttivo di completamento)	€ 50								€ 0	€ 0	
8	D2 (Produttivo di espansione)	€ 40								€ 0	€ 0	
9a	E agricolo	€ 5								€ 0	€ 0	
9b	E Ambiti residenziali in aree di urbanizzazione diffusa	€ 50								€ 0	€ 0	
9c	E Edifici produttivi e pertinenze in aree di urbanizzazione diffusa	€ 35								€ 0	€ 0	
10	Fi (Aree per l'istruzione)	€ 23								€ 0	€ 0	
11	Fs (Spazi pubblici pedonalizzati...)	€ 20								€ 0	€ 0	
12	Pp (Aree a parcheggio)	€ 20								€ 0	€ 0	
13	Ft (Aree per impianti e servizi tecnici)	€ 23								€ 0	€ 0	
TOTALI										€ 0	€ 0	
TOTALE DIFFERENZA										€		
AREA DI CESSIONE												
a) espansioni			15%									
b) Riconversioni e altri ambiti di trasformazione			30%									
c) Nuovi lotti liberi			20%									
d) cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO			20%									

Allegato 2 - Perequazione e tipo di trasformazione (indirizzi)

Ambito territoriale - tipo di intervento	Sp - Area di cessione (% St)
<u>a) Espansioni</u>	15%
ambiti di nuova edificazione ovvero parti del territorio prevalentemente costituite da territorio agricolo libero, che vengono destinate a interventi di espansione insediativa	15%
<u>b) Riconversioni e altri ambiti di trasformazione</u>	30%
<u>c) Nuovi lotti liberi in zone di completamento e in aree di "Urbanizzazione diffusa"</u>	20%
Quando ciò sia esplicitamente previsto dalle presenti NTO.	
<u>d) Cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO</u>	20%
In particolare in caso di interventi relativi ad edifici di cui all'Art. 88.- Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola delle presenti N.T.O. e nei casi c) e d) il valore della perequazione deve essere parametrato in base all'entità dell'intervento di trasformazione.	

Allegato 3 – Indirizzi per tempi e modalità di cessione del valore della perequazione (tabella)

			Validità dell'accordo e del contributo perequativo
a) Espansioni			entro 5 anni PUA
Perequazione definita nella bozza dell'accordo			
Percentuale da corrispondere alla sottoscrizione delle bozza dell'accordo (prima dell'adozione del Piano)		10%	
Successivamente all'adozione sono possibili due modalità:			
1	Quando il 40 % del valore della perequazione sia inferiore a 10.000 €	tale percentuale dovrà essere corrisposta (prima dell'approvazione del Piano) saldo alla sottoscrizione della convenzione	40% 50%
2	Quando il 40 % del valore della perequazione sia uguale o superiore a 10.000 è ammessa la possibilità di presentare	fideiussione pari al 50% del valore della perequazione impegno a corrispondere le aree di cessione a VMA se non si dovesse arrivare alla sottoscrizione della convenzione Saldo alla sottoscrizione della convenzione	90%
b) Riconversioni e altri ambiti di trasformazione			entro 5 anni PUA
Perequazione definita nella bozza dell'accordo			
Percentuale da corrispondere alla sottoscrizione delle bozza dell'accordo (prima dell'adozione del Piano)		10%	
Successivamente all'adozione sono possibili due modalità:			
1	Quando il 40 % del valore della perequazione sia inferiore a 10.000 €	tale percentuale dovrà essere corrisposta (prima dell'approvazione del Piano). saldo alla sottoscrizione della convenzione	40% 50%
2	Quando il 40 % del valore della perequazione sia uguale o superiore a 10.000	è ammessa la possibilità di presentare fideiussione pari al 50% del valore della perequazione. Impegno a corrispondere le aree di cessione a VMA se non si dovesse arrivare alla sottoscrizione della convenzione. Saldo alla sottoscrizione della convenzione	90%
c) Nuovi lotti liberi			Non decade allo scadere dei 5 anni perché non è area di trasformazione (se è nel "consolidato" del PAT o ne costituisce una legittima estensione)
percentuale da corrispondere prima dell'adozione del P.I. (monetizzazione)		20%	
percentuale da corrispondere entro 30 gg. dall'approvazione definitiva del P.I. (monetizzazione)		80%	
Se per esigenze familiari non speculative è ammesso lo scomputo del contributo monetizzato dagli oneri di urbanizzazione			
d) cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO			Non decade allo scadere dei 5 anni perché non è area di trasformazione (e l'edificio esiste) Il Comune può richiedere la redazione di un PUA entro i 5 anni
percentuale da corrispondere prima dell'adozione del P.I. (monetizzazione)		20%	
percentuale da corrispondere all'approvazione definitiva del P.I. (monetizzazione)		80%	
Se per esigenze familiari non speculative è ammesso lo scomputo del contributo monetizzato dagli oneri di urbanizzazione			

