



Comune di Nogara - Provincia di Verona
Piano degli Interventi – 3. Norme Tecniche Operative



aprile 2016

Allegato alla D.G.C. n.....del



Comune di Nogara Provincia di Verona

Piano degli Interventi Norme Tecniche Operative

Comune di Nogara
il Sindaco
Luciano Mirandola

il Responsabile del procedimento
Cristina Capellaro

I Progettisti:

Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
via Vittime delle Foibe, 74/6
Noventa Vicentina (Vi)
tel. 0444 787040 – fax 0444 787326
info@studiozanella.it

Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda (BS)
tel e fax 030912192
roraimondi@libero.it

| | |
|--|----|
| Parte Prima – Disciplina generale del territorio | 4 |
| Titolo I - Caratteri del Piano degli Interventi | 4 |
| Capo I - Disposizioni generali | 4 |
| Art. 1. - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi | 4 |
| Art. 2.- Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi | 4 |
| Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi | 4 |
| Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli | 8 |
| Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica | 8 |
| Art. 5. - Fasce di rispetto stradale | 8 |
| Art. 6. - Distanze dalle ferrovie | 9 |
| Art. 7. - Distanze dalle rive dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto | 9 |
| Art. 8. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni | 9 |
| Art. 9. - Elettrodotti e Dpa | 10 |
| Art. 10. - Ritrovamenti archeologici | 10 |
| Capo III – Definizioni dei termini e degli indici urbanistici ed edilizi | 10 |
| Art. 11. - Il “linguaggio” del Piano | 10 |
| Titolo II- Attuazione del P.I. | 14 |
| Capo I – Regole per gli usi e gli standard | 14 |
| Art. 12. - Destinazione d'uso | 14 |
| Art. 13. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard | 16 |
| Art. 14. - Parcheggi | 20 |
| Capo II - Modi di intervento | 21 |
| Art. 15. - Strumenti di attuazione | 21 |
| Art. 16. - Perequazione urbanistica | 22 |
| Art. 17. - Metodologia di calcolo del Valore della Perequazione | 22 |
| Art. 18. - Scomputo e gradualità della perequazione | 23 |
| Art. 19. - Perequazione su aree a servizi del PRG - P.I. | 23 |
| Art. 20. - Credito edilizio | 23 |
| Art. 21. - “Valori di riferimento” e loro aggiornamento | 26 |
| Art. 22.- Elementi incongrui, aree di degrado, credito edilizio | 26 |
| Capo III - Norme generali | 26 |
| Art. 23. - Interventi sull'edilizia esistente | 26 |
| Art. 24. - Edifici ricadenti in più di una zona omogenea | 26 |
| Art. 25. - Norme relative alle distanze tra edifici e confini del lotto | 27 |
| Art. 26.- Attività produttive in zona impropria | 27 |
| Art. 27. - Aree di pertinenza degli edifici | 28 |
| Titolo III – Il Sistema insediativo e il territorio agricolo | 29 |
| Capo I – Consolidamento e valorizzazione dei Centri Storici | 29 |
| Art.28. -ZTO A – Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici | 29 |
| Capo II – ZTO degli spazi residenziali | 30 |
| Art. 29. - ZTO B Zone dell'urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale | 30 |
| Art. 30. - ZTO C1.1 Urbanizzazione consolidata a bassa densità | 32 |
| Art. 31. - ZTO C1.2 - Consolidamento e qualificazione dei nuclei di origine rurale | 34 |
| Art. 32. - ZTO C2 - Nuovi spazi residenziali a bassa densità | 35 |
| Capo III – Zone a prevalente destinazione produttiva | 36 |
| Art. 33. - ZTO D1 - Insediamenti produttivi consolidati | 36 |
| Art. 34. - ZTO D2 – Destinate allo sviluppo e qualificazione degli insediamenti produttivi | 37 |
| Capo IV - Il territorio aperto e la ZTO agricola E | 38 |
| Art. 35. - Contenuti e campo di applicazione | 38 |
| Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo | 38 |
| Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo | 42 |
| Art. 38. - Strutture agricole produttive | 43 |
| Art. 39. - Ambiti di edificazione diffusa | 45 |
| Art. 40. - Le componenti del territorio agricolo | 47 |
| Capo V – Gli spazi dei servizi e delle attrezzature | 49 |
| Art. 41. - Disciplina generale delle ZTO per servizi ed attrezzature | 49 |
| Art. 42.- ZTO Fi - Aree per l'istruzione | 49 |
| Art. 43.- ZTO Fc - Aree per attrezzature di interesse comune | 49 |
| Art. 44.- ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport | 51 |
| Art. 45.- ZTO Pp -Aree per parcheggi | 53 |
| Titolo IV – Reti | 54 |
| Capo I - Le reti della mobilità | 54 |
| Art. 46. - Disposizioni generali | 54 |
| Art. 47. - Spazi ed infrastrutture per la mobilità ferroviaria | 54 |
| Art. 48. - Infrastrutture stradali di rilevanza sovracomunale | 54 |
| Capo II - Rete ecologica | 55 |
| Art. 49. - Interventi sulla rete ecologica | 55 |
| Art. 50. - Area Nucleo. Sito Natura 2000 | 55 |
| Art. 51. - Corridoio Ecologico | 55 |
| Capo III - Rete delle risorse storico culturali | 57 |
| Art 52.- Ville Venete e spazi di pertinenza | 57 |
| Art 53.- Contesto figurativo | 57 |
| Art 54.- Giardini e parchi storici | 58 |

| | |
|--|-----|
| Titolo V - Disposizioni transitorie e finali | 59 |
| Art. 55. - Piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare | 59 |
| Art. 56. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria | 59 |
| Art. 57. - Interventi consentiti prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi | 59 |
| Art. 58. - Norme abrogate | 59 |
| Art. 59.- Poteri di deroga | 59 |
| Parte seconda - Disciplina dei luoghi | 61 |
| Titolo VI – Repertorio A – I centri storici e il progetto di conservazione | 62 |
| Capo I – Norme specifiche per le ZTO A e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. compresi entro centri storici | 62 |
| Art 60. - Aree ZTO A | 62 |
| Titolo VII – Repertorio B - Modificazione della città consolidata | 62 |
| Capo I - Norme specifiche per le ZTO B1, B2, C1.1, C1.2, D1 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. | 62 |
| Art. 61. - Norme specifiche per le ZTO B1 – Spazi della residenza ad alta densità | 62 |
| Art. 62. - Norme specifiche per le ZTO B2 - Spazi della residenza a media densità. | 63 |
| Art. 63. - Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità. | 63 |
| Art. 64. - Norme specifiche per le ZTO C1.2 | 64 |
| Art. 65.- Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA | 65 |
| Art. 66. - Lotti liberi per nuova edificazione residenziale | 66 |
| Art. 67. - Norme specifiche per le ZTO D1 | 66 |
| Titolo VIII – Repertorio C Elementi incongrui | 68 |
| Titolo IX – Repertorio D - Attività produttive in zona impropria | 69 |
| Titolo X – Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo | 70 |
| Titolo XI – Repertorio F - Le aree di trasformazione | 71 |
| Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano | 71 |
| Art. 68. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate | 71 |
| Art. 69.- Progetti Norma | 72 |
| Titolo XII – Spazi del commercio | 107 |
| Capo II - Disciplina delle attività commerciali | 107 |
| Art. 70.- Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012 | 107 |

Parte Prima – Disciplina generale del territorio

Titolo I - Caratteri del Piano degli Interventi

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1. - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche 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. 13 fogli);
 - Tav.3 P.I. - "Atlante dei Centri storici" (scala 1:1.000. n. 1 foglio);
 - 3. Norme Tecniche Operative;
 - 3.1 - Atlante dei Centri storici - Norme Tecniche
 - 3.2 - Atti unilaterali d'obbligo/accordi tra Comune e soggetto privato
 - 4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 - Valutazione di compatibilità idraulica, costituita da:
 - 5.1 Relazione di compatibilità idraulica;
 - 5.2 Allegato grafico alla relazione di Compatibilità idraulica
 - 6. P.I. – Interventi e consumo di SAU (elaborato grafico in scala 1:10.000)
 - 7. P.I. – Registro dei crediti edilizi
2. Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:
 - Documento del Sindaco

Art. 2.- Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi

1. Il documento urbanistico formato dall'elenco degli elaborati di cui all'art. 1 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Nogara, elaborato ai sensi della Legge Regionale 11/2004¹.
2. Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente e le successive varianti
3. Il 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.
4. Le zone omogenee di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 sono individuate nell'elaborato "Tavole di progetto" in scala 1:5000 e in scala 1:2000 di cui all'art.1 di queste stesse norme.

Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Le Norme Tecniche Operative e le tavole di progetto contengono norme dotate di diverso grado di prescrittività, di volta in volta specificati.
2. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio (1:2000). Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.
3. I disegni e i testi delle Progetti Norma e del Progetto di Suolo così come definiti ai successivi articoli, forniscono prescrizioni e indicazioni per la redazione dei piani attuativi. Essi contengono:
 - prescrizioni relative alle quantità di superficie edificabile, alle quantità di superfici di aree pubbliche o di uso pubblico, alle altezze degli edifici;
 - prescrizioni particolari da seguire nel progetto dei piani attuativi o indicazioni da seguire per la Convenzione allegata,
 - indicazioni relative ai tipi edilizi, agli obiettivi progettuali.
4. I contenuti dei Progetti Norma vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

¹ Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio

- In fase di redazione di strumento urbanistico attuativo sono consentite modifiche al disegno previsto, ferme restando le prescrizioni e indicazioni di cui al precedente punto 3;
 - i tracciati delle strade e dei percorsi pedonali sono indicativi anche se i recapiti dovranno essere sempre raccordati con la maglia viaria esistente o di progetto limitrofa;
 - le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo sono da considerarsi dei valori minimi; quelle delle superfici destinate alla edificazione sono da considerarsi dei valori massimi;
- a) le prescrizioni relative alla sistemazione del suolo scoperto pubblico e di uso pubblico (Progetto di Suolo) sono da considerarsi indicative anche se si dovranno rispettare, per quanto possibile, le sequenze e i rapporti dimensionali tra gli elementi indicati.

Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli

Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica

Verifica di vincoli e fasce di rispetto

1. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono stati individuati nella tavola 1 del PAT “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” alla quale si rinvia.
2. In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli è legata al permanere dell’elemento generatore del vincolo stesso.

Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori

3. Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell’intervento edificatorio con l’idoneità geologica di cui alla Tav. 3 nonché del relativo Capo IV- Sistema delle fragilità delle Norme Tecniche e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. alla quale si rinvia.
4. Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:
 - dalla Tav. 3 e nella relativa disciplina prevista dal PAT, nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica presente nel Q.C. del P.A.T.;
 - dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto del presente P.I.
5. In particolare per le aree ritenute “idonee a condizione” di cui alla Tav. 3 e relative Norme Tecniche di Attuazione del PAT, si precisa che gli interventi edificatori di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento, sono ammessi secondo le modalità e le specifiche tecniche previste per ogni tipologia d’area. Nelle “aree non idonee” di cui alla Tav. 3 del PAT, non è ammesso nessun intervento di nuova costruzione. Sono ammessi solo gli interventi in grado di migliorare le attuali condizioni geologiche e idrauliche e/o di mitigare il rischio.
6. La redazione di tali documentazioni dovrà rispettare i contenuti definiti dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.).

Art. 5. - Fasce di rispetto stradale

1. La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l’edificazione prevista dal Codice della strada.
2. In materia di distanze delle costruzioni dalle strade, oltre a quanto disposto nelle presenti NTO, valgono le norme del Codice della Strada e del D.M. 1404/1968, nonché le altre disposizioni ivi contenute circa le distanze da rispettare lungo le strade, per qualsiasi manufatto, recinzioni, siepi o alberature, nonché circa la realizzazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie.
3. La distanza minima che i fabbricati devono mantenere dai cigli stradali è diversamente regolamentata secondo la seguente casistica:
 - all’esterno dei centri abitati con esclusione degli ambiti individuati dal PAT come “urbanizzazione diffusa”, le distanze sono quelle previste dal DM 1444/68;
 - la distanza minima dai cigli delle strade statali è sempre fissata in ml 30.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 10.00 dal ciglio della controstrada;
 - la distanza minima dai cigli delle strade provinciali è sempre fissata in ml 20.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 5.00 dal ciglio della controstrada;
 - la distanza minima dai cigli delle altre strade è sempre fissata in ml 5.00, indipendentemente dalla zona omogenea;
 - L’Ufficio tecnico potrà prescrivere particolari allineamenti, anche modificatori delle norme suddette, sulla base delle caratteristiche delle preesistenze limitrofe;
 - in particolare potrà essere imposto il rispetto di una distanza massima di ml 3.00 delle recinzioni dei lotti dai cigli stradali, allo scopo di costituire una fascia accessibile dal suolo pubblico per installazione e manutenzione di impianti

tecnologici a rete; tale fascia rimane comunque di proprietà privata e concorre a tutti gli effetti alla determinazione dei parametri edificatori del lotto da cui deriva.

4. Le distanze dei locali interrati dai cigli stradali possono essere ridotte fino a una misura pari alla profondità sotto il livello del suolo del pavimento dei locali interrati;
5. Sono fatte salve le deroghe alle distanze sopra riportate rilasciabili dall'Ente competente ai sensi della normativa vigente in materia di viabilità e strade.
6. Le aree direttamente interessate dalla previsione di infrastrutture di viabilità e le fasce di rispetto stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dalle presenti NTO e dalle norme in esse richiamate.
7. Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada², le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.
8. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di barriere antirumore.
9. I tracciati viari di progetto rappresentati sugli elaborati grafici di P.I. hanno carattere indicativo; la progettazione esecutiva potrà apportare modifiche al tracciato stesso senza che ciò comporti variante al P.I., a condizione che le modifiche permangano all'interno delle fasce di rispetto. Le porzioni di suolo che risultassero non impegnate dalla sede stradale e relative pertinenze, assumono le destinazioni delle aree contigue.

Art. 6. - Distanze dalle ferrovie

La distanza minima che i fabbricati, sia fuori terra sia interrati, devono mantenere dalle linee ferroviarie è fissata in ml 30.00 dalla rotaia più vicina.

Art. 7. - Distanze dalle rive dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

1. Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali la distanza minima che i fabbricati, sia fuori terra sia interrati, devono mantenere dalle rive è regolamentata secondo la seguente casistica:
 - nelle ZTO E con esclusione degli ambiti individuati dal PAT come "urbanizzazione diffusa", la distanza minima è fissata in ml 50.00 dalle rive del fiume Tartaro e ml 20.00 negli altri casi.
 - nelle aree classificate dal P.I. come ZTO di tipo A, B, C, D, F e negli ambiti classificati dal PAT come "urbanizzazione diffusa", la distanza minima dei fabbricati dalle rive non può essere minore di ml 10.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.
 - in particolare è ammissibile la riduzione della distanza suddetta in caso di corsi d'acqua facenti parte di complessive opere irrigue e con il consenso esplicito dall'organo di gestione delle opere irrigue stesse.
2. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dal limite dell'area demaniale;
3. Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 523³ e successive modifiche ed integrazioni.
4. I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.
5. Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

Art. 8. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni

1. Le fasce di rispetto di cui agli articoli che precedono non costituiscono ZTO, di conseguenza le aree incluse conservano le specifiche destinazioni della ZTO cui appartengono. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione, secondo i parametri delle stesse.
2. Entro le fasce di rispetto di fiumi e canali possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture viarie o ferroviarie.
3. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano localizzati in prossimità di strade o di fiumi e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente, possono, essere sottoposti ad interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalla vigente normativa e con le precisazioni di cui alle presenti NTO; sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n.

² Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285)

³ Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"

380 del 2001⁴, compresi gli ampliamenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare, oppure in area agricola adiacente.

- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente;
4. Gli interventi di cui al comma 3 possono essere consentiti se:
- non costituiscono pericolo per la circolazione o impedimento all'esecuzione delle opere di manutenzione e protezione del manufatto generatore del vincolo;
 - non creano o aggravano condizioni precarie dal punto di vista dell'igiene o della sicurezza.
5. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade od altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.
6. All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trovano applicazione la disciplina di ZTO, nei limiti previsti dal T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 24/07/1934 n. 1265) come modificato dalla L. 166/2002 e ss.mm.ii.. Per gli edifici esistenti sono consentiti, in applicazione dell'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa vigente.

Art. 9. - Elettrodotti e Dpa

1. Il P.I. individua i tracciati degli elettrodotti, soggetti alle disposizioni della specifica normativa in materia (L36/2001, DPCM 8/7/2003, DM 29/5/2008), che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Tali linee e relative cabine generano una fascia di rispetto che comprende lo spazio circostante in cui sia presente una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3 μ T).
2. Le tavole di P.I. riportano le distanze di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti. In caso di interventi che ricadono in prossimità dell'elettrodotto dovrà essere richiesto all'ente gestore della linea elettrica il calcolo puntuale della DPA secondo le modalità previste dal DM 29/5/2008).

Art. 10. - Ritrovamenti archeologici

1. Gli elaborati grafici del Piano degli Interventi individuano con specifica grafia un'area interessata da vincolo archeologico, localizzata nell'ambito vallivo del Tartaro a nord della S.R.10;
2. in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. n. 42/2004. il Comune definisce le seguenti norme finalizzate alla tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe;
3. tutti gli interventi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche sono soggetti a verifica preventiva dell'interesse archeologico, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 163/2006 (Codice degli Appalti), artt. 95-96.
4. nell'ambito di interventi di qualificazione di spazi aperti e attrezzature caratterizzate dalla presenza di risorse archeologiche, le modalità di valorizzazione delle stesse saranno concertate con la competente Soprintendenza.
5. per qualsiasi tipo di intervento, resta salvo quanto disposto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in materia di rinvenimenti fortuiti, con l'obbligo di immediata segnalazione alla Competente Soprintendenza.

Capo III – Definizioni dei termini e degli indici urbanistici ed edilizi

Questo capitolo contiene definizioni dei parametri quantitativi, delle loro tecniche di calcolo e delle unità di misura da usare.

Art. 11. - Il “linguaggio” del Piano

1. La disciplina del P.I. si applica sulla base delle seguenti definizioni degli elementi urbanistici ed edilizi.

Area territoriale

E' definita *area territoriale* una porzione di suolo destinata all'insediamento, e quindi comprendente (o destinata a comprendere) sia aree di pertinenza di costruzioni presenti e future, sia aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia eventuali aree di sfrido o variamente vincolate.

L'area territoriale si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area territoriale è espressa in metri quadrati (mq).

Area fondiaria

E' definita *area fondiaria* una quantità netta di suolo totalmente disponibile per l'edificazione, e quindi non interessata da ingombri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, né per eventuali sfridi o vincoli.

⁴ Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

L'area fondiaria si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area fondiaria è espressa in metri quadrati (mq).

Lotto

E' definita *lotto* una porzione di area fondiaria di pertinenza di un solo edificio, anche se formato da più unità immobiliari, ma del quale sia riconoscibile la compiutezza architettonica.

Il lotto si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili. Il lotto è espresso in metri quadrati (mq).

Volume

E' definito *volume* l'ingombro nello spazio tridimensionale di un edificio o di un insieme di edifici.

Il calcolo del volume è effettuato in modo rigorosamente geometrico, valutando la quantità di spazio tridimensionale fuori terra definito inferiormente dalle intersezioni dei piani delle chiusure esterne con il piano del lotto *prima* di qualunque movimento di terra, lateralmente dalle superfici di chiusura esterna, considerate nel punto più esterno, e superiormente dalle superfici di intradosso degli ultimi piani abitabili, indipendentemente dal fatto che si tratti di superfici continue o discontinue, piane o non.

Gli strombi di porte e finestre sono considerati pieni e quindi concorrono al calcolo del volume.

Non concorre al calcolo del volume qualunque sottotetto che risulti impraticabile e quindi inutilizzabile per evidenti ragioni costruttive o al quale sia completamente interdetto l'accesso allo stesso.

Inoltre non concorre al calcolo del volume qualunque sottotetto non praticabile (o praticabile solo per ragioni di manutenzione e transito) che risulti accessibile attraverso apposite aperture come ad esempio: botole, scale, porte, ecc. purchè in nessun punto di esso si superi una altezza libera interna di cm. 200, altrimenti concorre, comunque, al calcolo del volume per la sola parte in cui l'altezza libera interna supera i cm. 200.

Non concorre al calcolo del volume qualunque portico rientrante rispetto i piani di chiusura esterni o appoggiato ad esse, a condizione che:

- sia privo di serramenti come verande o simili;
- la porzione di perimetro misurata al lordo in diretta comunicazione con l'esterno sia contemporaneamente non minore di metà e non maggiore del doppio della restante porzione di perimetro delimitante spazi dell'edificio significativi ai fini del calcolo del volume;
- gli elementi di sostegno e simili non chiudano l'area verticale lorda verso l'esterno per più del 30%. Tale percentuale, per gli interventi da realizzare in zona agricola o del centro storico, potrà essere aumentata, al complessivo 40 % per la costruzioni di porticati la cui area lorda verso l'esterno sia tamponata con archi a tutto sesto e per ottemperare a quanto dettato nel Regolamento Speciale di Attenzione Ambientale.

Il volume è espresso in metri cubi (mc).

Area utile netta

E' definita *area utile netta* la somma di tutte le aree interne utili di un edificio effettivamente calpestabili, con la sola esclusione, in esse, delle soglie e degli strombi di porte e finestre.

Non sono considerate aree utili quelle relative a spazi di transito e di collegamento pubblici, comuni o condominiali.

Per *aree calpestabili* si intendono tutte quelle ad andamento orizzontale, con un'altezza utile netta sopra di loro di oltre cm 200: quindi anche tutti i gradini di eventuali scale che non appartengono a spazi pubblici, comuni o condominiali (per definizione esclusi dall'area utile netta).

Il calcolo dell'area utile netta è sempre eseguito in proiezione orizzontale, per somma di aree componenti semplici.

L'area utile netta è espressa in metri quadrati (mq).

Indice di edificabilità territoriale

E' definito *indice di edificabilità territoriale* il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

Il calcolo dell'indice di edificabilità territoriale implica il calcolo del volume e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità territoriale è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

Indice di edificabilità fondiaria

E' definito *indice di edificabilità fondiaria* il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

Il calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria implica il calcolo del volume e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità fondiaria è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

Indice di utilizzazione territoriale

E' definito *indice di utilizzazione territoriale* il rapporto tra l'area utile netta massima ottenibile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

Il calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale implica il calcolo dell'area utile netta e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

Indice di utilizzazione fondiario

E' definito *indice di utilizzazione fondiario* il rapporto tra l'area utile netta massima ottenibile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

Il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiario implica il calcolo dell'area utile netta e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione fondiario è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

Area coperta

E' definita *area coperta* la proiezione a terra di tutte le parti di un edificio, a qualunque quota si trovino, che sono significative ai fini della determinazione del volume.

L'area coperta si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area coperta è espressa in metri quadrati (mq).

Rapporto di copertura

E' definito *rapporto di copertura* il risultato della divisione dell'area coperta di un edificio con l'area del suo lotto di pertinenza.

Il calcolo del rapporto di copertura implica il calcolo dell'area coperta dell'edificio e dell'area del lotto secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

Il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

Altezza massima

E' definita *altezza massima* di un edificio la misura rilevata linearmente e verticalmente tra il livello del più basso punto del pavimento del più basso piano abitabile (detto *punto basso*) ed il livello del più alto punto di intradosso della più alta porzione dell'edificio che sia significativa ai fini del calcolo del volume, eseguito come sopra esposto (detto *punto alto*).

Il calcolo dell'altezza massima è il calcolo del dislivello tra due piani paralleli ai piani di pavimento dell'edificio passanti per i punti *basso* ed *alto* sopra precisati.

L'altezza massima è espressa in metri lineari (ml).

Altezza virtuale

E' definita *altezza virtuale* il rapporto tra il volume di un edificio e la sua area utile netta.

Il calcolo dell'altezza virtuale implica il calcolo del volume e dell'area utile netta secondo i modi sopra esposti e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'altezza virtuale è espressa in metri lineari (ml).

Distanza

È definita genericamente *distanza* lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei. Per *limiti di un edificio* si intendono gli elementi del perimetro della sua area coperta.

La distanza, di qualunque tipo, espressa in metri lineari (ml), è calcolata in proiezione orizzontale tramite rilievo diretto, o per calcolo grafico su mappe affidabili.

Le presenti NTO distinguono:

- distanze tra edifici;
- distanze tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio;
- distanze da confini di lotto;
- distanze da cigli stradali;
- distanze da rotaie ferroviarie;
- distanze da rive.

Le sei diverse categorie sopra elencate sono di seguito definite separatamente.

| | |
|--|---|
| <i>Distanza tra edifici</i> | E' definita <i>distanza tra edifici</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di due edifici che non hanno mai alcun punto di tangenza tra loro, anche se insistenti sullo stesso lotto ed ortogonalmente agli stessi. |
| <i>Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio</i> | E' definita <i>distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio, ovvero tra i limiti di due edifici dotati in qualche loro parte di almeno un punto di tangenza, ortogonalmente agli stessi. |
| <i>Distanza da confini di lotto</i> | E' definita <i>distanza da confini di lotto</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio ed i confini del lotto su cui esso insiste, in senso radiale rispetto a ciascun punto degli stessi. |
| <i>Distanza da cigli stradali</i> | E' definita <i>distanza da cigli stradali</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea di ciglio della strada da cui la distanza è rilevata, in senso radiale rispetto a ciascun punto degli stessi. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Distanza da rotaie ferroviarie</i> | E' definita <i>distanza da rotaie ferroviarie</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea della rotaia più vicina da cui la distanza è rilevata, in senso radiale rispetto a ciascun punto degli stessi. |
| <i>Distanza da rive</i> | E' definita <i>distanza da rive</i> la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea di riva più vicina da cui la distanza è rilevata, in senso radiale rispetto a ciascun punto degli stessi. Per <i>linea di riva</i> si intende la linea di argine verso l'acqua, quando esso esiste; altrimenti è la linea di intersezione tra il piano medio dell'acqua e quello del suolo. |

Progetto di suolo

Il Progetto di Suolo è una esplicazione degli indirizzi progettuali del Piano. Esso consiste in un insieme di indicazioni riguardanti il disegno gli usi e i caratteri del suolo calpestabile pubblico o d'uso pubblico.

Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno e opere di urbanizzazione

Le indicazioni del progetto di suolo sono contenute:

- nella tavole "P.I. Zone Significative" in scala 1:2000,
- nelle Norme Tecniche Operative, in particolare nei Progetti Norma e nei "Repertori",

Le indicazioni del Progetto di Suolo si attuano:

- attraverso gli interventi diretti o i piani di attuazione, privati o pubblici, confrontandosi con quanto contenuto nelle "Progetti Norma", qualora presenti;
- per gli spazi pubblici già di proprietà comunale o di uso pubblico, attraverso progetti unitari pubblici estesi a parti adeguate di città.

Gli interventi attuati dal Comune e quelli attuati dal privato dovranno il più possibile coordinarsi, nel disegno e nelle caratteristiche degli elementi costitutivi. A tal fine il Comune può concludere accordi con soggetti privati e assumere proposte progettuali ai sensi dell'art. 6 e dell'art. 7 della L.R. 11/2004.

Progetto Norma

Il "Progetto Norma" è un progetto urbanistico relativo ad aree per le quali il P.I. approfondisce e specifica in dettaglio le modalità di trasformazione e riqualificazione.

I "Progetti Norma" raccolgono un insieme di prescrizioni e indicazioni corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, definiscono il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Edificio a volumetria predefinita

Indica un edificio di progetto realizzabile attraverso un intervento unitario per il quale il P.I. definisce la quantità volumetrica massima, nei "Repertori" contenuti nelle presenti NTONEgli edifici a volumetria predefinita individuati dal P.I. negli ambiti di "urbanizzazione diffusa" sono ammessi esclusivamente tipi edilizi uni e bifamiliari.

Edifici esistenti

Quando si fa riferimento ad "edifici esistenti" si intendono gli edifici legittimamente già realizzati o ultimati (come da definizione dell'art. 31 della L. 47/1985) alla data di adozione del P.I..

Capo I – Regole per gli usi e gli standard

Art. 12. - Destinazione d'uso

1. È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle leggi regionali.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni, cui si fa riferimento nelle presenti norme.
3. Sono usi principali: residenza (R), attività artigianali e industriali (I), attività terziarie (T), attività agricole (A), servizi e attrezzature di uso pubblico (S), spazi scoperti di uso pubblico (P e V), spazi scoperti privati (p e v).
4. Gli usi principali si articolano come illustrato nei successivi paragrafi, tenendo presente che le indicazioni entro parentesi rappresentano una specificazione non esaustiva degli usi; articolazioni differenti possono essere individuate o approvate, per analogia, dal Responsabile dell'U.T.C.

Residenza (R)

| | |
|-----------|---|
| Residenze | <p>Residenze urbane permanenti e temporanee (collegi, convitti, pensionati) e relative pertinenze.</p> <p>Laddove la destinazione d'uso prevalente è Residenza (R), si intendono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none">• negozi e pubblici esercizi;• attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi commerciali di vicinato.• studi professionali e commerciali;• alberghi, pensioni, strutture per l'ospitalità diffusa;• autorimesse private. <p>Attività artigianali di servizio, (esempio, parrucchieri, idraulici, tappezzeri, ecc.), ciascuna delle quali dovrà avere Snp non superiore a 250 mq; dette attività sono ammissibili qualora:</p> <ul style="list-style-type: none">• siano localizzati in edifici residenziali o di tipologia assimilabile a quella residenziale;• non utilizzino macchinari o svolgano lavorazioni che generino emissioni acustiche o atmosferiche incompatibili con la residenza. <p>E' ammessa la permanenza di laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti, qualora esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.</p> <p>Il Comune può richiedere che i suddetti requisiti siano comprovati da certificazione dell'U.L.S.S., ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene.</p> <p>Sono inoltre ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none">• strutture e servizi di uso pubblico (Sd), (Si) ed (Sh) limitatamente a centri medici, ambulatori e poliambulatori),• Ss (limitatamente alle palestre);• (Sm) limitatamente alle attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e impianti tecnici per la distribuzione dei servizi a rete). |
|-----------|---|

Attività industriali e artigianali (I)

| | |
|--|---|
| Attività industriali e artigianali (I) | <p>Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi e abitativi se strettamente connessi).</p> <p>Magazzini, depositi coperti e scoperti.</p> <p>Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.</p> |
| Attività artigianali di servizio e artistiche (Is) | <p>Laboratori artigianali, botteghe artigiane.</p> <p>Laddove sono previste attività industriali e artigianali (I) sono consentite le attività connesse quali: laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, residenze per il proprietario e/o custode dell'attività produttiva, magazzini e depositi coperti e scoperti, parcheggi ad uso strettamente privato per l'attività.</p> |

Attività terziarie (T)

| | |
|--|--|
| Attrezzature commerciali (Tc) | Attività commerciali, quali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 50/2012 ⁵ e s.m.i., esposizioni merceologiche. Laddove è prevista la destinazione d'uso commerciale (Tc), si intendono consentite, altresì, le attività artigianali di servizio alle persone, di dimensioni corrispondenti a quelle dei negozi di vicinato. |
| Servizi commerciali per le imprese (Ti) | Mercati e strutture per il commercio all'ingrosso, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio alle imprese. |
| Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (Td) | così come definiti dalla L.R.23/2003 ⁶ e s.m.i.. |
| Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr) | alberghi, motel ostelli, ristoranti, bar, cinema, sale spettacolo, discoteche, teatri. |
| Attività direzionali (Tu) | uffici, ambulatori, studi professionali, banche, centri di ricerca. |

Attività agricole (A)

| | |
|--|--|
| | Campi coltivati |
| | culture floro - vivaistiche |
| | boschi |
| | prati |
| | abitazioni per i conduttori dei fondi |
| | serre |
| | In generale sono previste tutte le strutture agricole produttive necessarie per la conduzione dei fondi (quali depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali). |

Servizi e attrezzature di uso pubblico (S)

| | |
|---|--|
| Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd) | (chiese, centri religiosi e dipendenze, opere parrocchiali, biblioteche, centri sociali, culturali, ricreativi, teatri, musei). |
| Servizi per l'istruzione (Si) | (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo e scuole non dell'obbligo). |
| Servizi ospedalieri e sanitari (Sh) | (ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori, poliambulatori, case di cura, RSA, strutture per animali di affezione). |
| Servizi sportivi (Ss) | (palestre, piscine, palazzi per lo sport, campi coperti). |
| Servizi tecnici e amministrativi (Sm) | (stazioni e depositi dei trasporti, Municipio, servizi comunali e della protezione civile, magazzino comunale, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, ecocentri, stazioni radio base, servizi postelegrafonici e telefonici, attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e militari, cimiteri). |

Spazi scoperti attrezzati verdi (V) e pavimentati (P)

| |
|--|
| Aree boscate (Vb), |
| Giardini (Vg), |
| Parchi (Vp), |
| Percorsi ciclabili e ciclopedonali (Ps) |
| Impianti sportivi agonistici scoperti (Pt) |
| Parcheggi a raso (Pp), |

5. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del P.I: la cui destinazione d'uso non sia compatibile con gli usi previsti per la zona in cui il fabbricato o la struttura ricadono, possono essere mantenuti all'uso preesistente, purché detta destinazione risulti legittimamente acquisita e non vi ostino motivi di igiene e sicurezza o di inquinamento. Sono autorizzati, permanendo l'uso incompatibile con le destinazioni di zona, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo strettamente finalizzati alla risoluzione di problemi di carattere igienico sanitario e di sicurezza. E' fatto salvo quanto previsto per le attività produttive localizzate in zona impropria, oggetto di apposita schedatura.

⁵ Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

⁶ Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti"

6. L'autorità comunale può ordinare la chiusura ed il trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni di zona quando la loro permanenza in sito sia fonte di rischio per l'igiene, la salute e la sicurezza pubblica, o per l'ambiente.
7. Per verificare il rispetto dei precedenti commi, anche i cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a comunicazione all'autorità comunale anche quando il nuovo uso non sia, di per sé, soggetto a titolo edilizio abilitativo in base alla normativa di settore vigente. Alla comunicazione va allegata la dimostrazione della disponibilità degli spazi scoperti e dei parcheggi previsti. L'autorità comunale, con provvedimento motivato, può inibire il cambio di destinazione d'uso senza opere quando il nuovo uso sia incompatibile con le destinazioni di zona o manchino gli spazi minimi o i parcheggi necessari.
8. Quanto disposto con le presenti NTO in materia di spazi per standard e per eventuali monetizzazioni, si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere. È altresì dovuto il conguaglio degli oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'art. 16 del DPR 380 del 2001⁷ e ss.mm.ii..
9. Qualora le disposizioni delle presenti NTO o le disposizioni di strumento urbanistico attuativo prevedano, per una data zona, che determinati usi non possano superare percentuali d'incidenza predefinite, i relativi vincoli d'uso devono risultare nelle convenzioni (o atti d'obbligo) da stipularsi con i soggetti attuatori e devono essere resi opponibili ai terzi oltre che inseriti in apposito registro da conservarsi presso l'U.T.C.

Art. 13. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard

Paragrafo 1 Disposizioni generali

1. Il Piano degli Interventi prevede una idonea dotazione di aree per servizi ed attrezzature, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso; le aree, edificate o non, sono individuate negli elaborati grafici del P.I. con la specificazione:
- del tipo di servizio o attrezzatura;
 - se si tratti di spazi o attrezzature esistenti o di progetto.
2. Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico. Per l'attuazione di detti interventi L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione totale o parziale da parte dei privati dell'opera prevista, a condizione che le finalità e i criteri progettuali siano garantiti mediante apposita convenzione sottoscritta tra le parti i cui contenuti assicurino lo svolgimento di funzioni di interesse generale previste dal Piano degli Interventi (P.I.), la loro accessibilità e funzione sociale.
3. Le aree destinate a servizi e attrezzature sono suddivise nelle seguenti quattro categorie:
- attrezzature per l'istruzione,
 - attrezzature di interesse comune,
 - aree attrezzate per parco gioco e sport,
 - aree per parcheggio.

Paragrafo 2 - Standard - Dotazione minime di aree per servizi -

4. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

| | |
|--|---|
| relativamente alla residenza, | mq 30 per abitante teorico, così ripartiti: <ul style="list-style-type: none"> • 4,5 mq per attrezzature per l'istruzione • 5.5 mq. per attrezzature di interesse comune • 15 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport • 5 mq. per parcheggio di cui <ul style="list-style-type: none"> • mq 10 di urbanizzazione primaria, • mq 20 di urbanizzazione secondaria. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile (vedi Relazione di progetto di P.A.T. e Tabelle Carico insediativo aggiuntivo di ogni A.T.O. nelle N.T. di P.A.T.) |
| relativamente all'industria e artigianato, | <ul style="list-style-type: none"> • mq 20 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta e parcheggio), • mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone, considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili tramite apposita convenzione; |
| relativamente al commercio e direzionale, | mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari. mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili tramite apposita convenzione. Almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, |

⁷ Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

-
- relativamente al turismo, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012;
- mq 15 ogni 100 mc,
 - mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari.
- Almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012.
-
5. I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria all'interno del PUA:
- almeno 4 mq a spazi di sosta e parcheggio;
 - almeno 6 mq a verde attrezzato.
6. Ai sensi dell'art. 32 della LR 11/2004 e s.m.i., i P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario salvo quanto più oltre previsto dalle presenti norme. La dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza potrà essere monetizzata completamente, qualora la superficie altrimenti dovuta non sia superiore ai 1000 mq.
7. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione del diritto di proprietà o con la costituzione di un vincolo di servitù perpetua di uso pubblico.
8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004 e s.m.i.
9. Qualora all'interno di P.U.A. le aree per servizi di cui sopra non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando la cessione della quota di aree di urbanizzazione primaria di cui al comma 2), è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i..
10. Valutate le specifiche esigenze delle singole Zone Territoriali Omogenee è possibile convenire, in sede di apposita convenzione urbanistica, una diversa articolazione quantitativa delle superfici a standard primario e secondario, senza che questi comportamenti modifica al vigente PI.

Paragrafo 3 Opere di urbanizzazione

11. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme di infrastrutture necessarie a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.
12. L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nei successivi commi.
13. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono in⁸:
- strade residenziali;
 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
14. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
 - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
15. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- barriere antirumore (preferibilmente in terra e/o sistemazioni vegetali) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
 - sistemazioni vegetali e ripristino di paesaggi del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del territorio;
 - piazzole di sosta per gli autobus;
 - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
 - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);

⁸ come elencate da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R. 11/2004

- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

16. Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

17. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal PI, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- in funzione della realtà territoriale comunale;
- dimensione degli insediamenti urbani;
- esigenze della collettività.

18. L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

19. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito altresì compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Paragrafo 4 Categorie

20. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al punto 5 del precedente paragrafo 1 concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalla vigenti disposizioni in materia e dalle presenti NTO.

21. Ciascuna delle categorie elencate al citato punto 5 del paragrafo 1 è poi articolata come segue⁹:

Attrezzature per l'istruzione

| | |
|----|----------------------------------|
| 01 | Asilo nido |
| 02 | Scuola materna |
| 03 | Scuola elementare |
| 04 | Scuola media |
| 05 | Scuola superiore o specializzata |
| 08 | Strutture e spazi per le ricerca |

Attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose

| | |
|----|-------------------------------|
| 09 | Chiese |
| 10 | Centri religiosi e dipendenze |
| 12 | Comunità di volontariato |

Istituzioni culturali e associative

| | |
|----|---|
| 14 | Museo |
| 15 | Biblioteca |
| 16 | Centro culturale (specificare) |
| 17 | Centro sociale (specificare...) |
| 18 | Sale riunioni, mostre ecc...(specificare....) |
| 19 | Sede istituzione culturale (specificare...) |

Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.

| | |
|----|-------------------------------------|
| 23 | Auditorium, sala manifestazioni |
| 25 | Centro ludico sportivo |
| 26 | Spazi per manifestazioni all'aperto |

Istituzioni assistenziali

| | |
|----|-------------------------------|
| 27 | Casa per anziani |
| 28 | Residenza Sanitaria Assistita |

⁹ in base a quanto definito dagli Atti di Indirizzo – articolo 50 della LR n. 11/2004 lettera a):

Istituzioni sanitarie

| | |
|----|---------------------------------|
| 30 | Farmacia |
| 31 | Servizio sanitario di quartiere |
| 34 | Attrezzature ospedaliere |
| 35 | Uffici ULS |

Servizi amministrativi

| | |
|----|---|
| 37 | Municipio |
| 39 | Uffici pubblici in genere (Agenzia delle Entrate, Centro per l'impiego....) |
| 40 | Banche, sportelli bancari |
| 41 | Magazzino comunale |
| 42 | Sede volontari Protezione Civile |

Servizi pubblica sicurezza

| | |
|----|--------------------|
| 43 | Carabinieri |
| 45 | Vigili del Fuoco |
| 46 | Caserme |
| 48 | Guardia di Finanza |
| 51 | Polizia Municipale |

Servizi telecomunicazioni

| | |
|----|---------------------|
| 52 | Ufficio postale |
| 54 | impianti telefonici |
| 55 | radio e televisione |

Servizi commerciali

| | |
|----|--|
| 58 | Centro vendita o supermarket |
| 61 | Spazi all'aperto per mercato settimanale |

Servizi tecnologici

| | |
|----|----------------------------|
| 63 | Impianti idrici |
| 64 | Impianti gas |
| 65 | Impianti energia elettrica |
| 67 | Impianti depurazione |
| 71 | Ecocentro |
| 72 | Casa cantoniera |

Attrezzature di interscambio

| | |
|----|--|
| 73 | Stazione ferroviaria e strutture di servizio |
| 75 | Stazione rifornimento e servizio |

99 CimiteriAree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport

| | |
|----|--|
| 81 | Piazze e spazi pavimentati, scalinate urbane |
| 82 | Area gioco |
| 83 | Giardino e area verde attrezzata |
| 84 | Impianti sportivi non agonistici |
| 85 | Impianti sportivi agonistici |
| 86 | Parco urbano |
| 88 | Campi da tennis |
| 89 | Piscina |
| 91 | Percorsi attrezzati |
| 93 | Palestra |
| 94 | Aree boscate pubbliche |

Altre aree attrezzate a dominante vegetale

| | |
|-----|--|
| 98 | Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo (in aree sia pubbliche, sia private) |
| 100 | Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano |

Aree per parcheggi

| | |
|----|--|
| 95 | Area parcheggio pubbliche o aperte al pubblico |
| 96 | a - autorimesse pubbliche b - autorimesse private |

22. Non costituisce variante al P.I. la modifica al tipo di attrezzature all'interno della medesima categoria.

23. il simbolo relativo ad attrezzature, localizzato all'interno di ZTO diverse da F o Pp, o riferite a diverse categorie di ZTO F indica la presenza di un'attrezzatura con carattere isolato, che non costituisce elemento connotante della ZTO nella quale si trova inserita.

Art. 14. - Parcheggi

1. In ogni intervento di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, deve essere costituita una dotazione di parcheggi, a servizio della residenza o dell'attività, da reperirsi all'interno della costruzione (autorimesse), oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto, purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione nella misura prevista dalla Legge. n. 122/1989. Le superfici necessarie per la formazione dei parcheggi possono essere ricavati anche negli spazi del lotto derivanti dai distacchi dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

2. Nei casi di ristrutturazione o ampliamenti comportanti incrementi del numero di unità immobiliari deve essere previsto il reperimento di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante. La dotazione di parcheggio minima relativa alle singole unità costituisce pertinenza delle medesime, pertanto i posti auto corrispondenti non possono essere ceduti né asserviti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati.

3. Per spazi di parcheggio si intendono gli spazi necessari tanto alla sosta, quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli. La superficie a parcheggi deve considerarsi al minimo per il 70% a stallo per posti auto e al massimo del 30% per spazi di manovra.

4. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati di progetto relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù registrato e trascritto, quando i parcheggi non si trovino in proprietà.

5. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare, anche in eccedenza a quanto previsto ai sensi del D.M. 1444/68 e salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di enti sovraordinati, sono così definite:

| | |
|---|--|
| a) Fabbricati residenziali: | Una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume di nuova costruzione o ristrutturazione globale. In ogni caso deve essere garantito almeno un posto auto (con superficie non minore di mq 12,5) per ciascun alloggio. |
| b) Attività artigianali, industriali, magazzini e simili: | Una superficie non inferiore al 10% della (Sf) e comunque non inferiore al 20% della (Snp); Nelle zone di espansione una superficie non inferiore al 5% della (St) e comunque non inferiore al 20% della (Snp); |
| c) Attività commerciali "Medie strutture di vendita" definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012 | Area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui, area destinata a parcheggio effettivo per i clienti <ul style="list-style-type: none">• non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita,• purché non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.). |
| d) Attività commerciali, medie strutture di vendita merceologiche definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012 del settore non alimentare generico e a grande bisogno di superficie ¹⁰ . | Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a: <ul style="list-style-type: none">• 1 mq/mq della superficie di vendita,• purché non inferiore a 0,80 mq/mq della Superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.); |
| e) Esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. n. 50/2012 Art.3 lettera d) | Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita, purché non inferiore a 0,50 mq/mq della Snp complessiva a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.); |
| f) Per teatri, cinematografi, discoteche e simili (anche se organizzate come circoli privati), nonché per i luoghi destinati al gioco (Bingo e simili) | Area destinata a parcheggio non inferiore a 2,5 mq/mq della superficie riservata al pubblico, purché non inferiore a 1 mq/mq di Snp complessiva; |
| g) Per strutture ricettive alberghiere come definite dalla L.R. 4.11.2002 n.33, sanitarie e simili: | Un posto auto ogni 2 posti letto e comunque non meno di mq 15 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di (Snp); |
| h) Per attività direzionali, uffici, studi e simili: | 1mq/mq. di Snp |
| i) Per i distributori di carburante | si rinvia a successivo <i>Norme specifiche per le aree per distributori di carburanti e attrezzature stradali</i> ; |
| j) per tutte le rimanenti attività classificate come "Terziarie" (T) | si applicano gli standard di aree a parcheggio a servizio dell'attività previste per le attività commerciali di corrispondente dimensione dalle lettere c), d) ed e) che precedono. |

¹⁰ Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica

6. Per ciascuna unità immobiliare deve essere comunque previsto almeno un posto macchina.
7. Per interventi di ristrutturazione e /o sopraelevazione, o di cambio d'uso di edifici preesistenti è possibile il reperimento in altre aree limitrofe o la monetizzazione dei posti macchina secondo criteri e modalità fissati dal Comune.
8. Ai fini della verifica del raggiungimento dei limiti minimi di superficie a parcheggio previsti dal presente articolo, in caso di edifici turistici, commerciali o direzionali, che si collochino in zone di espansione o di completamento, è possibile tenere conto anche delle aree di parcheggio, pubbliche o ad uso pubblico, realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 31, della L.R. 11/2004, sulla base di apposite intese, convenzioni o atti ricognitivi del Comune, volti a pianificare e disciplinare l'uso di dette aree pubbliche o ad uso pubblico.

Capo II - Modi di intervento

Art. 15. - Strumenti di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso:
 - intervento edilizio diretto,
 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. In relazione alle modalità e tipi di intervento i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale; per essi il Regolamento Edilizio precisa forme e modalità di rappresentazione e gli elaborati minimi richiesti.
3. Il volume realizzabile all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse indicazioni per le singole aree.
4. L'obbligo di intervenire tramite strumenti urbanistici attuativi è indicato nelle norme di zona e/o nelle norme specifiche contenute nella seconda parte di queste NTO.
5. Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di PUA o altri strumenti di intervento (Progetto Unitario ecc.) sottoposti a convenzione, al fine di sviluppare le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dagli elaborati grafici o normativi del Piano.
6. Con intervento diretto si attua la realizzazione di opere pubbliche e del progetto di suolo. Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.
7. Con Progetto Unitario il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione (o conseguente ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004), che definisca le opere e/o i benefici pubblici correlati all'intervento ed avente contenuti assimilabili a quelli di un PUA. Il Comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione.
8. I Piani Urbanistici attuativi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica degli insediamenti nelle zone di espansione, nonché i principali interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente.
9. I Piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata e sono quelli definiti dall'art.19 della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.;
10. Nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista nelle aree interessate dal Titolo XI – Repertorio F - Le aree di trasformazione, Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere:
 - modificazioni del proprio perimetro che comportino incrementi della superficie territoriale non superiori al 10% di quella originariamente individuata;
 - trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, eventualmente funzionale ad una più precisa coincidenza del perimetro dello strumento attuativo con i confini di proprietà,
11. Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - altri parametri previsti dal P.I.
12. Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree con diversa destinazione di ZTO.
13. Quando non diversamente specificato nella seconda parte di questa normativa "Disciplina dei luoghi", in assenza di PUA per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. anche quando comportino un incremento volumetrico purché non superiore al 10% del volume esistente e non sia in contrasto con i parametri delle ZTO e le norme specifiche previste dal P.I.
14. con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare particolari zone degradate di completamento soggette:
 - a recupero di cui all'art. 28 della legge n.457/1978¹¹,
 - a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;
15. È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a Progetto Unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo senza che ciò costituisca variante al P.I..

¹¹ Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale".

16. È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi richiedere un atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere primarie necessarie per la realizzazione del "Progetto di suolo";
17. nei Progetti Norma il P.I. individua strumenti utili alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi in quanto:
- lo scenario che concorrono a definire rende espliciti gli obiettivi di trasformazione e ne facilitano il perseguimento;
 - propongono e in parte prescrivono criteri, obiettivi e quantità progettuali, per ambiti di modificazione o trasformazione individuati come strategici all'interno del territorio comunale, facilitando il coordinamento tra i diversi interventi.

Art. 16. - Perequazione urbanistica

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. La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (es. variazioni di ZTO, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, interventi di nuova costruzione in "aree di edificazione diffusa", riconoscimento di particolari tipi di credito edilizio,...) prevista dal P.I. in variazione rispetto al precedente strumento urbanistico.
3. La perequazione urbanistica si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche.
4. Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate/realizzate, e/o la monetizzazione, potranno essere impiegate:
 - a) per realizzare servizi di uso pubblico;
 - b) per realizzare opere pubbliche;
 - c) per realizzare attrezzature di interesse generale;
 - d) per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
 - e) per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - f) per assegnarle 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;
 - g) per reperire fondi, alienandole, da cui attingere per l'esecuzione di opere pubbliche inserendole nel libero mercato;
 - h) per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.
5. L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.
6. L'Amministrazione Comunale attua la perequazione attraverso:
 - a) la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui al seguente punto 2);
 - b) gli atti unilaterale d'obbligo o gli accordi pubblico - privati tra Comune e soggetto privato di cui agli Schemi di seguito riportati;
 - c) le eventuali Schede di perequazione che saranno precisate dal PI;
 - d) il Credito edilizio di cui al punto 2) che segue;
 - e) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - f) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004.

Art. 17. - Metodologia di calcolo del Valore della Perequazione

1. Il valore della perequazione è connesso all'incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del Piano degli Interventi rispetto al valore degli stessi precedente al Piano; l'incremento di valore dovrà essere calcolato facendo ricorso all'Allegato "Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici",
2. Il valore della perequazione urbanistica, quando questa venga monetizzata ai fini della realizzazione di opere pubbliche, è riconosciuto a seguito di trasformazione urbanistica ed è pari al **valore assoluto dato dalla differenza dei valori assegnati dell'area trasformata e dell'area attuale moltiplicato per l'indice di perequazione**.
3. Considerato che il valore di perequazione (**Vp**) **al metro quadrato di suolo edificabile** è pari al valore assoluto dato dalla differenza dei valori assegnati alla **destinazione trasformata (Vat)** e alla **destinazione originaria (Vaa)** moltiplicato per l'**indice di perequazione (Ip)**, Vp si ottiene applicando la seguente formula:

$$Vp = (Vat - Vaa) \times Ip$$

Dove:

Vp = valore di perequazione monetizzata espresso in €/mq

Ip = indice di perequazione assegnato nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis, pari al **50%**

Vat e Vaa = valore al mq. dell'area, stabilito per le diverse ZTO **per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici**, in proporzione ai Valori stimati ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU),

ricalibrati in rapporto alle dinamiche del mercato immobiliare.

Art. 18. - Scomputo e gradualità della perequazione

Paragrafo 1 - Incentivi e riduzioni

1. A discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere applicati parametri di riduzione del valore della perequazione, finalizzati ad incentivare l'esecuzione di particolari interventi.
2. Di seguito sono elencati, con finalità dimostrative, alcuni casi utilizzati in questa prima fase di applicazione della perequazione:
 - interventi che comportano la demolizione di edifici incongrui¹² ("),
 - interventi di recupero di edifici aventi valore di bene culturale o storico artistico,
 - opere di mitigazione/compensazione paesaggistica ed ambientale,
 - eliminazione di edifici produttivi in contesto misto,
 - servizi paesaggistici ed ambientali,
 - rilevanti opere da eseguire su edifici esistenti.
3. L'entità della riduzione potrà essere valutata in sede di accordo pubblico-privato o di proposta di atto unilaterale d'obbligo, in relazione al tipo di operazione prevista.

Paragrafo 2 – Coefficiente di riduzione del Valore della perequazione Vp

4. Per ridurre l'onere della perequazione dovuta per interventi di ridotta rilevanza volumetrica, il P.I. prevede che, nei casi di "nuova edificazione" e "cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO", il valore della perequazione possa essere ridotto in conformità a quanto previsto dalla seguente tabella:

| Soglie di riduzione del valore della perequazione | |
|--|--|
| Mc. volume intervento ammesso | Coefficiente di riduzione del valore della perequazione |
| da 0 a 200 mc. | 0,40 |
| da 201 a 400 mc. | 0,60 |
| da 401 a 600 mc. | 0,80 |
| oltre i 600 mc. | nessuno |

Art. 19. - Perequazione su aree a servizi del PRG - P.I.

1. Il P.I. individua come aree soggette a perequazione urbanistica alcune delle zone a servizi previste dal PRG vigente ma non ancora acquisite e attuate, per le quali il P.I. stabilisce il riconoscimento di una quota di diritto edificatorio.
2. In queste aree il P.I. prevede un indice di utilizzazione fondiaria (UF), variabile tra 0,3 e 0,4 mq/mq da applicarsi, previa sottoscrizione di accordo pubblico privato, su 1/5 dell'area, a fronte della cessione a titolo gratuito dei restanti 4/5 dell'area all'Amministrazione Comunale.

Art. 20. - Credito edilizio

Paragrafo 1 - Cosa è e cosa da 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,
 - riordino della zona agricola.
2. negli elaborati grafici e nelle NTO del Piano degli interventi, sono individuati quali elementi ed interventi sono oggetto di riconoscimento del credito edilizio.
3. La Giunta Comunale con apposita delibera può procedere alla individuazione di ulteriori immobili, aree o strategia 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, in quanto 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 degli immobili, che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto.
4. Il Consiglio Comunale, con apposita variante al P.I. può procedere alla individuazione di ulteriori immobili, aree o strategia di trasformazione nei quali rendere applicabile il credito edilizio:
 - strategie e opere per la qualificazione dello spazio pubblico e dei sistema ambientale quali:
 - interventi di miglioramento della qualità urbana: arredo urbano, creazione di parchi;
 - 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;

¹² si veda anche il successivo punto 4 - "Credito edilizio"

- 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 (sistemazione di aree ripariali, interventi di ripristino di paesaggi rurali di rilevanza storica, eliminazione di superfici impermeabilizzate e loro sostituzione con superfici prative e permeabili, formazione di ambiti di rinaturalizzazione ecc.).
5. 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 utilizzo del “credito edilizio”.
6. 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.

Paragrafo 2 - Determinazione del “Valore” del credito con perizia giurata

7. In recepimento della specifica direttiva del PAT (art. 35, punto 7 delle Norme) relativa alla riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio, il P.I. prevede che l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, sia determinata secondo criteri che, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto sulla base di un elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto:
- della tipologia
 - della destinazione d'uso dell'immobile,
 - della microzona catastale di appartenenza,
 - della vetustà,
 - dello stato di conservazione,
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Paragrafo 3 - Determinazione del “Valore” del credito con metodo parametrico

8. In alternativa al procedimento richiamato al precedente Paragrafo, il P.I. prevede una metodologia basata sui parametri e i valori impiegati per la perequazione urbanistica;
9. il metodo prevede che la quantità volumetrica del credito edilizio possa essere espressa come “Valore”, per agevolare il trasferimento del credito in ZTO differenti da quella originaria;
10. 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 di un credito edilizio tra destinazioni d'uso e/o ZTO differenti:

$$\text{Vol}_{(1)} / \text{If}_1 = \text{Sf}_{(ZTO1)}$$

$$\text{Sf}_{(ZTO1)} \times \text{Val}_{(1)} = \text{Valore credito}$$

dove:
 $\text{Vol}_{(1)}$ = Volume che dà origine al credito
 $\text{Sf}_{(ZTO1)}$ la superficie della ZTO (reale o fittizia) corrispondente al volume che dà origine al credito;
 $\text{Val}_{(1)}$ = il valore¹³ al mq. della ZTO nella quale ha origine il credito o della ZTO propria del volume demolito¹⁴,

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

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

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

dove:
 $\text{Val}_{(2)}$ = il valore¹⁵ al mq. della ZTO nella quale si prevede di localizzare il nuovo volume,
 Sf_{ZTO2} = la superficie della ZTO (reale o fittizia) necessaria per realizzare il volume corrispondente al valore del credito;
 If_2 = indice fondiario dell'area nella quale localizzare il nuovo volume;
 $\text{V}_{(f)}$ = Volume finale massimo che è possibile realizzare nella nuova localizzazione.

¹³ desunto dall'Allegato “Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini della perequazione”

¹⁴ per esempio, per gli edifici produttivi si farà riferimento al valore al mq. delle ZTO D di completamento, anche qualora il volume da cui origina il credito sia localizzato in zona impropria (B, C1, E....)

¹⁵ desunto dall'Allegato “Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini della perequazione”

11. il rapporto tra volume in demolizione e volume riconosciuto a credito non dovrà mai essere superiore ad 1

Paragrafo 4 - Casi specifici

12. Il Piano degli Interventi individua le aree nelle quali i crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui compresi dovranno essere riutilizzati entro il perimetro dello stesso ambito di intervento (pertinenzialità del credito); pertanto le quantità edificabili totali previste dalla normativa collegata all'intervento stesso devono essere intese comprensive del credito edilizio.
13. Per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il P.I. individua una proporzionalità tra volume esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente e comunque entro il limite massimo di credito riconoscibile per ciascun allevamento di 3.000 mc., nel rispetto di quanto previsto dal PAT (art. 35, punto 8 delle Norme Tecniche).

| Volume allevamento (mc.) | Volume riconosciuto a Credito edilizio (Vol Ce) % |
|---------------------------------|--|
| Fino a 1000 mc | 80% |
| Da 1001 a 2000 | 60% |
| Da 2001 a 3000 | 40% |
| Oltre 3000 | 30% |

Esempio di determinazione del riconoscimento credito edilizio per allevamento con volumetria esistente di 7.000 mc.

Un volume di 7.000 mc. da luogo al seguente credito edilizio

| <i>Volume allevamento (mc.)</i> | <i>Volume riconosciuto a Credito edilizio (Vol Ce)</i> | <i>Credito riconosciuto sul volume di mc 7.000 di cui al relativo accordo</i> |
|---|--|---|
| <i>Fino a 1000 mc</i> | <i>80%</i> | <i>1.000 x 80% = 800 mc.</i> |
| <i>Da 1001 mc a 2000 mc</i> | <i>60%</i> | <i>1.000 x 60% = 600 mc.</i> |
| <i>Da 2001 mc a 3000 mc</i> | <i>40%</i> | <i>1.000 x 40% = 400 mc.</i> |
| <i>Oltre 3000 mc</i> | <i>30%</i> | <i>4.000 x 30% = 1.200 mc.</i> |
| <i>Totale Volume riconosciuto a credito edilizio (Vol Ce)</i> | | <i>3.000 mc.</i> |

14. Nel caso di demolizione di allevamenti di cui al precedente comma 13 il P.I. stabilisce che il Credito Edilizio riconosciuto Vol(Ce) sia soggetto a perequazione, il valore $V_p(Ce)$ della quale dovrà essere determinato nel seguente modo:

$$V_{p(Ce)} = V_{(f)} \times 10,00 \text{ €/mc.}$$

Paragrafo 5 - Localizzazione del volume risultante

15. Il PI disciplina gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le ZTO e le discipline relative agli specifici ambiti di intervento:
- individuando puntualmente il sito, con uno o più edifici "a volumetria definita", anche nell'ambito di accordi pubblico-privato di cui all'art.6 della L.R. 11/2004 o di processi compensativi di cui all'art.37 della L.R. 11/2004;
 - incentivando il recupero del credito nell'ambito di processi di trasformazione (PUA e interventi di espansione e ristrutturazione urbanistica), al fine di limitare il consumo di suolo e definire ambiti caratterizzati da una maggior articolazione tipologica; gli indici di densità fondiaria o territoriale e i volumi insediabili potranno essere incrementati fino ad un massimo del 30%;
 - in ZTO A è possibile localizzare esclusivamente i crediti edilizi derivanti da interventi di demolizione che insistono nello stesso contesto di intervento.
 - nelle ZTO E la localizzazione del volume risultante dal credito edilizio è ammessa nelle "aree di Edificazione diffusa" del PAT, recepite e meglio indicate dal P.I., in caso di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale all'interno del perimetro della stessa Edificazione diffusa individuata dal P.I.. nelle aree di edificazione diffusa il Volume riconosciuto a Credito Edilizio potrà essere ricostruito applicando un Indice fondiario non superiore a 1,00 mc/mq; l'eventuale volume residuo sarà liberamente commercializzabile;
 - per tutti gli edifici per i quali non siano previsti gradi di protezione o gli stessi consentano l'esecuzione di interventi di ampliamento (sono quindi da escludere i manufatti per i quali sono ammessi i soli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" di cui alla lettera c) Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,), è consentito il recupero di limitate quantità (slp max = 100 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%;
16. oltre ai casi definiti al precedente comma 11, il P.I. potrà individuare un insieme di aree nelle quali è consentita la localizzazione del volume derivante dal credito edilizio, predisponendo un elaborato grafico che rappresenti, con finalità di indirizzo, i seguenti "Ambiti di localizzazione preferenziale del credito edilizio":
- aree di ricostruzione di crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui compresi entro ambiti di trasformazione;

- aree libere, contigue ad aree di urbanizzazione consolidata e dotate delle principali opere di urbanizzazione, nelle quali preferibilmente dovranno localizzarsi i volumi risultanti dal credito, con parametri di riferimento per ciascuna area, definiti attraverso riferimenti a ZTO del Piano;
 - ambiti di "urbanizzazione consolidata" 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;
17. le aree individuate al precedente comma non si configurano come edificabili fino ad avvenuta costituzione di un "legame di corrispondenza" con il volume risultante dal credito.

Paragrafo 6 - Registro dei crediti edilizi

18. Gli interventi di realizzazione del volume derivante dal credito edilizio:
- dovranno in ogni caso garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ovvero l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle norme di P.I., dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento;
 - l'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi con volume complessivo inferiore a mc 2.000 e nei lotti di dimensione inferiore a mq 5.000; in ogni caso il Comune, quando lo ritenga opportuno in relazione alle caratteristiche dell'intervento, può derogare a tale possibilità, richiedendo l'elaborazione di un P.U.A.;
19. 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 descriva e stabilisca:
- 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;
20. la suddetta "Scheda di Credito Edilizio", da registrarsi solo in caso d'uso, assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia degli accordi previsti dall'art. 6 L.R. 11/2004.
21. I crediti edilizi sono annotati in un apposito Registro predisposto dal Comune.
22. I crediti edilizi non utilizzati e localizzati direttamente dal P.I. o sue varianti sono liberamente commerciabili.

Art. 21. - "Valori di riferimento" e loro aggiornamento

1. Alle NTO è unito l'Allegato "Valori di riferimento per la valutazione degli edifici e delle aree fabbricabili ai fini della perequazione";
2. L'Allegato non è elemento costitutivo del Piano degli Interventi, i valori indicati nella tabella sono aggiornati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, con specifica delibera della Giunta Comunale, senza che ciò costituisca variante al Piano.

Art. 22.- Elementi incongrui, aree di degrado, credito edilizio

1. Il P.I. individua graficamente gli elementi incongrui negli elaborati cartografici,
 - disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire sia condizioni di salubrità e decoro, sia obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
 - definendo eventuali indirizzi e direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Salvo specifiche indicazioni contenute nelle presenti Norme (si veda il *Titolo VIII – Repertorio C Elementi incongrui* nella seconda parte di queste NTO), gli edifici individuati dal P.I. come "opere incongrue" possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi e conservativi.
3. La demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado, determinano un credito edilizio.
4. Per la conversione del volume delle opere incongrue in credito edilizio si dovranno osservare i criteri per la *Paragrafo 2 - Determinazione del "Valore" del credito* descritti al precedente *Art. 20. - Credito edilizio*.

Capo III - Norme generali

Art. 23. - Interventi sull'edilizia esistente

1. Sugli edifici esistenti, quando non diversamente previsto da norme specifiche, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione, così come essi sono definiti dall'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001, lettere a, b, c, d.
2. Sugli edifici residenziali unifamiliari abitati alla data di adozione del Piano degli Interventi è inoltre ammesso l'incremento del volume nella misura del 20% dell'esistente e comunque non oltre la misura complessiva di mc.150.
3. Tale incremento di volume dovrà, laddove possibile, essere conseguito attraverso la conversione all'uso residenziale di volumi contigui in disuso o il cui uso diverso dal residenziale possa essere dismesso.
4. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale vigenti.

Art. 24. - Edifici ricadenti in più di una zona omogenea

1. E' ammessa la costruzione di edifici ricadenti in più di una zona omogenea purché l'edificazione sia possibile in ciascuna delle zone omogenee interessate.
2. Per la determinazione dei parametri relativi all'edificazione valgono i seguenti principi:

- il volume edificabile è determinato dalla somma dei volumi edificabili su ciascuna zona omogenea interessata, calcolati sulla base dell'estensione dell'area in essa ricadente, e degli indici di edificazione per essa determinati nelle norme di zona relative;
- il rapporto di copertura e l'altezza massima sono quelli determinati nelle norme di zona relative per la zona più vantaggiosa, purché in essa ricada almeno un terzo dell'area interessata.

Art. 25. - Norme relative alle distanze tra edifici e confini del lotto

1. Le norme qui contenute sono motivate dalla facoltà prevista dall'art. 873 del Codice Civile per i regolamenti locali; laddove esse possono essere derogate, o dove sono dichiarate ininfluenti, si deve intendere che si ricade completamente nelle prescrizioni del Codice Civile stesso, al dettaglio ed alla giurisprudenza del quale fanno evidente riferimento.
2. Non può essere impedita solo da ragioni di distanza la sopraelevazione o la ricostruzione di edifici all'interno dell'area di sedime di edifici preesistenti.
3. Le distanze sotto indicate sono derogabili in caso di nulla-osta o comunque di assenso esplicito del proprietario del manufatto che determina la distanza ed in genere nell'ambito di piani urbanistici attuativi con analitiche previsioni planovolumetriche.

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Distanze tra pareti finestrate</i> | Le prescrizioni relative alle distanze tra pareti finestrate si applicano anche se solo una delle pareti interessate è finestrata. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici e di corpi di fabbrica di uno stesso edificio non può essere minore di ml 10.00 valutati ortogonalmente ad una delle pareti di riferimento, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati. Nel caso di locali interrati le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica dello stesso edificio possono essere ridotte fino a zero. |
| <i>Distanze dai confini del lotto</i> | La distanza minima di pareti (finestate e non) da confini di lotto non può essere minore di ml 5.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati. Nel caso di locali interrati le distanze dai confini possono essere ridotte fino a zero. |

Art. 26.- Attività produttive in zona impropria

1. Il P.I. individua le attività produttive non agricole localizzate in zona impropria
2. tra queste il P.I. distingue:
 - edifici e spazi interessati da attività produttiva da confermare (simbolo tondo vuoto), per i quali sono ammessi interventi di qualunque tipo, fino al raddoppio della superficie coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano;
 - edifici e spazi interessati da attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno) per i quali sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della superficie coperta esistente e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano;
 - edifici e spazi interessati da attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare) per i quali sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Le attività produttive in zona impropria sono individuate con specifica grafia nel P.I., numerate ed eventualmente associate a norme specifiche al *Titolo IX – Repertorio D - Attività produttive in zona impropria*, nella Seconda Parte di questa NTO "Disciplina dei Luoghi").
4. I progetti di ampliamento dell'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio degli atti abilitativi dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV 2045/2013.
5. Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente.
6. Quando non diversamente previsto dalle norme specifiche di ciascuna attività, all'interno delle aree riconosciute come Attività produttive in zona impropria non classificate come "da trasferire" gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività produttive, L.R. 55/2012¹⁶ e ss.mm.ii.
7. Per le attività produttive in zona impropria dismesse il cambio di destinazione d'uso in residenza ed attività assimilabili è soggetto a perequazione ed è ammesso:
 - con intervento edilizio diretto, quando la s.l.p. interessata non superiore a 500 mq., a condizione che sia riconvertita l'intera superficie a destinazione produttiva. Non è prevista la possibilità di una riconversione parziale di superfici inferiori a tale limite.
 - previa stipula di un accordo pubblico privato, quando la riconversione riguardi una s.l.p. produttiva più estesa di 500 mq. localizzata in ZTO di tipo A, B, C1, previa elaborazione di un PUA, che verifichi la compatibilità delle opere di urbanizzazione presenti e la possibilità di una loro integrazione-potenziamento.
 - in variante al Piano degli Interventi, quando la riconversione riguardi una s.l.p. produttiva più estesa di 500 mq. localizzata in ZTO E.

¹⁶ Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55" "Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante

Art. 27. - Aree di pertinenza degli edifici

1. La definizione in sede di Piano degli Interventi di parametri che legano dati metrici degli edifici a dati metrici delle loro aree di pertinenza deve essere intesa in senso assolutamente generale. Quindi anche laddove l'area di pertinenza non è individuata graficamente sugli elaborati si deve intendere che essa ha un'estensione pari a quella che deriva applicando all'edificio i parametri relativi alla zona in cui ricade.
2. Qualunque frazionamento di proprietà successivo all'adozione comunale del Piano degli Interventi deve quindi tenere conto di questo dato, e frazionare contemporaneamente agli edifici una quota di area corrispondente, ovvero includerla in spazi la cui proprietà sia pro indiviso.
3. Le aree suddette non possono in alcun modo essere utilizzate per il calcolo di possibilità edificatorie aggiuntive.

Titolo III – Il Sistema insediativo e il territorio agricolo

Il P.I. elabora operativamente la ripartizione Ambiti Territoriali Omogenei contenuta nel PAT, suddividendo ciascun ATO in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett.b) della L.R.11/2004 “Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee”.

Tali nuove Zone sono state individuate sulla base di un’analisi del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:

- a) i processi di trasformazione storica dell’insediamento
- b) i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato sia relativo al territorio aperto
- c) la presenza di destinazioni d’uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.

Gli elaborati di progetto individuano le seguenti ZTO:

| | |
|----------|---|
| ZTO A | Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici |
| ZTO B1 | Spazi della residenza ad alta densità |
| ZTO B2 | Spazi della residenza a media densità |
| ZTO C1.1 | Spazi della residenza a bassa densità |
| ZTO C1.2 | Consolidamento e qualificazione dei nuclei di origine rurale |
| ZTO C2 | Aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali |
| ZTO D1 | Insediamenti produttivi consolidati |
| ZTO D2 | Aree destinate allo sviluppo e qualificazione degli insediamenti produttivi |
| ZTO E | Zona agricola |
| ZTO Fi | Aree per l’istruzione |
| ZTO Fc | Aree per attrezzature di interesse comune |
| ZTO Fs | Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport |
| ZTO Pp | Aree per parcheggi |

Per ciascuna zona la parte prescrittiva è introdotta da una premessa relativa a definizioni e ruolo della zona, questi non hanno valore prescrittivo, ma fornisce direttive di orientamento per l’elaborazione dei progetti urbanistici ed architettonici.

Per ciascuna zona devono essere osservate le norme generali descritte in questa Prima parte delle NTO, le quali potranno essere modificate e specificate in relazione ad ambiti particolari nella seconda parte di questo Norme “Disciplina dei Luoghi”.

Capo I – Consolidamento e valorizzazione dei Centri Storici

Art.28. -ZTO A – Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici

ZTO A – Definizione e ruolo

1. Sono incluse nella zona A le aree a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria comprese nei centri storici, come definiti in base alla normativa vigente.
2. Gli interventi possibili sono diversificati edificio per edificio, regolamentati nello specifico Atlante delle zone significative, al quale si rinvia.
3. Il Piano degli Interventi riprende dalla normativa del previgente PRG le seguenti classi di edifici:
 - edifici con qualità architettonica rilevante,
 - edifici con qualità ambientale rilevante,
 - edifici con qualità ambientale ordinaria,
 - edifici con qualità ambientale modesta,
 - edifici senza qualità ambientale.
4. Il Piano degli Interventi individua inoltre alcuni edifici classificati come “edifici negativi” per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione, tranne il caso che essi siano inclusi in un piano urbanistico attuativo tendente alla ricomposizione ed al recupero ambientale.

ZTO A – Funzioni ammissibili

5. Nella zona A sono ammessi:
 - residenza,
 - artigianato di servizio,
 - attività terziarie in genere.

Capo II – ZTO degli spazi residenziali

Art. 29. - ZTO B Zone dell'urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

ZTO B - Definizione e ruolo

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate, a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il nucleo più compatto dell'insediamento consolidato di Nogara.

ZTO B - Funzioni ammissibili

Nella zona B sono ammessi edifici destinati a:

- residenza
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere.

ZTO B - Modalità di intervento

1. Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato
2. Gli interventi edilizi nelle aree della zona B, possono essere eseguiti sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, il quale potrà essere sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, anche qualora ciò non sia prescritto dalle presenti norme.
3. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari o contesti che, per la loro complessità richiedono un controllo d'insieme delle trasformazioni, non conseguibile attraverso il solo progetto edilizio.
4. Il piano attuativo definirà:
 - l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
 - l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata;
 - il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
 - la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ZTO B - Tipi di intervento

5. Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.

Sono ammesse nuove costruzioni su aree libere o rese disponibili a seguito di interventi di demolizione.

ZTO B - Parametri di intervento

La ZTO B è articolata in due sottozone, caratterizzate da differenti parametri di intervento:

ZTO B1 - Spazi della residenza ad alta densità

Indice di edificabilità fondiaria (Ef) max. E.f. max 2 mc./mq.

Rapporto di copertura (Rc) max 40%

Distanza (D) minima dalla strada principale Salvo specifiche deroghe si applicano le norme generali sulle distanze

Altezza (H) max. 9,00 m.

Rapporto di permeabilità (Rp) min. 30%

Eventuali deroghe o modifiche dell'indice di edificabilità fondiaria sono contenute all'Art. 61. - Norme specifiche per le ZTO B1 – Spazi della residenza ad alta densità, nella Seconda parte di queste NTO.

ZTO B2 - Spazi della residenza a media densità

Indice di edificabilità fondiaria (Ef) max. E.f. max 1,5 mc./mq.

Rapporto di copertura (Rc) max 40%

Distanza (D) minima dai confini strada principale Salvo specifiche deroghe si applicano le norme generali sulle distanze

Altezza (H) max. 9,00 m.

Rapporto di permeabilità (Rp) min. 35%

6. Sugli edifici esistenti, oltre alla generalità degli interventi ammessi, è consentito un incremento volumetrico degli edifici esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.
7. Eventuali deroghe o modifiche dell'indice di edificabilità fondiaria sono contenute all'Art. 62. - Norme specifiche per le ZTO B2 - Spazi della residenza a media densità. nella Seconda parte di queste NTO.

Art. 30. - ZTO C1.1 Urbanizzazione consolidata a bassa densità

ZTO C1.1 – Definizione e ruolo

Sono incluse nella zona C1.1 le aree prevalentemente residenziali già in tutto o in parte edificate localizzate per lo più in ambiti marginali dell'insediamento o organizzate in nuclei inseriti nel paesaggio agrario. Quando sono localizzate all'interno delle aree più dense del tessuto insediativo le ZTO C1.1 svolgono e una funzione di riequilibrio e di "porosità" paesaggistica.

ZTO C1.1 - Funzioni ammissibili

Nella zona C1.1 sono ammessi edifici destinati a:

- residenza;
- artigianato di servizio;
- attività terziarie in genere.

ZTO C1.1 - Modalità di intervento

1. Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato.
2. Gli interventi edilizi nelle aree della zona C1.1, possono essere eseguiti sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, il quale potrà essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata, anche qualora ciò non sia prescritto dalle presenti norme.
3. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari o contesti che, per la loro complessità richiedono un controllo d'insieme delle trasformazioni, non conseguibile attraverso il solo progetto edilizio.
4. Il piano attuativo definirà:
 - l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
 - l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata;
 - il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
 - la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ZTO C1.1 - Tipi di intervento

5. Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.
6. Sono ammesse nuove costruzioni su aree libere o rese disponibili a seguito di interventi di demolizione.

ZTO C1.1 - Parametri di intervento

Per la definizione dei parametri di intervento occorre distinguere i seguenti casi:

- interventi su edifici esistenti,
- interventi su aree insediate,
- interventi su aree libere.

| | |
|--|--|
| <i>Interventi su edifici esistenti</i> | Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti. Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni. Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso <i>una tantum</i> un incremento volumetrico degli edifici esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150. Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9.00. |
| <i>Interventi su aree insediate</i> | Gli interventi di densificazione su aree insediate, su aree interessate da demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica. sono regolamentati dai seguenti parametri. <ul style="list-style-type: none">• altezza massima pari a ml 9.00;• È prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze. |
| <i>Interventi sulle aree libere</i> | Gli elaborati in scala 1/2000 del Piano degli Interventi individuano puntualmente i lotti ineditati inclusi nelle aree della zona C1, nei quali gli interventi sono regolamentati dai seguenti parametri: altezza massima pari a ml 9.00; È prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze. |

7. La fondiaria massima è pari a 1 mc./mq.

8. Eventuali deroghe o modifiche dell'indice di edificabilità fondiaria sono contenute all'Art. 63. - Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità. nella Seconda parte di queste NTO.

Art. 31. - ZTO C1.2 - Consolidamento e qualificazione dei nuclei di origine rurale

ZTO C1.2 - Definizione e ruolo

Sono classificati nella zona C1.2 nuclei ed episodi insediativi di origine rurale che a seguito del processo di espansione dell'insediamento sono stati riconosciuti come parte integrante dell'urbanizzazione consolidata. Si tratta di aree in tutto o in parte edificate nelle quali i progetti di intervento dovranno prevedere:

- integrare le opere di urbanizzazione;
- migliorare le relazioni e l'integrazione paesaggistica e funzionale con le aree residenziali circostanti;
- valorizzare gli elementi di pregio esistenti, con particolare riguardo agli spazi aperti e le testimonianze dell'edilizia rurale.

ZTO C1.2 - Funzioni ammissibili

Nella zona C1.2 sono ammessi edifici destinati a:

- residenza,
- artigianato di servizio,
- attività terziarie in genere.

ZTO C1.2 - Tipi di intervento

Nelle aree incluse nella zona omogenea C1.2 sono ammessi sia interventi sugli edifici e gli spazi aperti esistenti, sia interventi nuova costruzione di edifici. E' fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.

ZTO C1.2 - Modalità di intervento

1. Quando non diversamente specificato gli interventi di nuova edificazione si attuano sulla base di un PUA.
2. Il piano attuativo definirà:
 - l'assetto planimetrico dei nuovi edifici residenziali in rapporto con quelli esistenti, tenendo presente che è fissata una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00;
 - l'assetto volumetrico dei nuovi edifici residenziali, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio di ml·7.00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
 - il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente
 - gli allacciamenti impiantistici;
 - la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ZTO C1.2 - Interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa

3. Gli edifici residenziali esistenti all'atto dell'approvazione del Piano degli Interventi possono essere ampliati una tantum nella misura massima del 20% del volume attuale con la possibilità di raggiungere comunque i mc 800,.
4. Per tutti i rustici esistenti (stalle, depositi di materiale, portici o altri volumi assimilabili) sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, artigianato di servizio o attività terziarie in genere, con possibilità di demolizione e ricostruzione in loco, nel rispetto dei parametri definiti all'Art. 64. - Norme specifiche per le ZTO C1.2.

Art. 32. - ZTO C2 - Nuovi spazi residenziali a bassa densità

ZTO C2 - Definizione e ruolo

Sono classificate come zona C2 aree libere o prevalentemente non edificate poste al margini dell'insediamento e destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali.

ZTO C2 - Funzioni ammissibili

Nella zona C2 sono ammessi edifici destinati a:

- residenza
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere.

ZTO C2 - Tipi di intervento

Nelle aree incluse nella zona omogenea C2 sono ammessi sia interventi sugli edifici e gli spazi aperti esistenti, sia interventi nuova costruzione di edifici. E' fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.

ZTO C2 - Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona C2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.
2. Qualora non risulti possibile elaborare un PUA riferito all'intera area lo stesso potrà riguardare solo una porzione dell'area delimitata dal P.I. come zona C2 a condizione che:
 - il Consiglio Comunale deliberi in tal senso, articolando in due o più parti l'ambito precedentemente delimitato, senza che tale nuova delimitazione costituisca variante al P.I.;
 - la delimitazione non comprometta lo successivo sviluppo della restante parte dell'area o ne pregiudichi un possibile e corretto disegno.
3. Il Comune si farà garante dell'interesse pubblico dell'intervento così ridimensionato, valutando e traducendo in termini perequativi gli eventuali vantaggi che dalla realizzazione di opere di urbanizzazione possano derivare ai proprietari che intervengano in un momento successivo.

ZTO C2 - Parametri di intervento

Sono fissati sia parametri per l'elaborazione del PUA, sia parametri riferiti alle unità fondiaria individuate dal PUA.

Parametri e dotazioni territoriali per l'elaborazione del PUA

4. In ciascuna area classificata come zona C2 è prescritto un indice di edificabilità territoriale massimo di 1.00 mc/mq.
5. All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo, per ciascun abitante teorico insediabile (150 mc. potenzialmente edificabili) dovrà essere assicurata una dotazione minima di urbanizzazione primaria pari a:
 - mq 6.00 per aree verdi
 - mq 4.00 per parcheggi pubblici.

Parametri fondiari

6. Il piano urbanistico attuativo dovrà prevedere per ciascuna unità fondiaria (lotto) il rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza massima degli edifici non superiore a ml 9.00.
7. E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derogate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche.
8. Dovranno inoltre essere previsti almeno due posti auto privati, anche scoperti, per ciascun alloggio.

Capo III – Zone a prevalente destinazione produttiva

Art. 33. - ZTO D1 - Insediamenti produttivi consolidati

ZTO D1 - Definizione e ruolo

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal Piano degli Interventi.

ZTO D1 - Funzioni ammissibili

Nella zona D1 sono ammessi edifici destinati a:

- attività produttive secondarie
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere
- residenza, limitatamente a mc 500 per unità locale.

ZTO D1 - Tipi di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione. E' fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.
2. Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, sia su aree liberate a seguito di interventi di demolizione.

ZTO D1 - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato..

ZTO D1 - Parametri di intervento

3. Nella ZTO D1 gli interventi dovranno prevedere la seguente ripartizione della superficie territoriale:
 - una superficie destinata a parcheggio, accessibile dalla viabilità pubblica di ampiezza non inferiore del 5% dell'area complessiva;
 - la superficie fondiaria corrispondente, non superiore al 95% dell'area di intervento
4. Sulla superficie fondiaria risultante il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 60%.
5. Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, tuttavia non sono ammissibili più di due quote di pavimento coperto sovrapposte, neppure nel caso in cui una di esse sia al di sotto del piano di campagna.
6. Non sono posti limiti alla superfici per uffici.
7. Per la residenza è posto il limite di un alloggio non superiore a mc 500 per ogni unità produttiva locale il cui volume complessivo sia pari o superiore.

Art. 34. - ZTO D2 – Destinate allo sviluppo e qualificazione degli insediamenti produttivi

ZTO D2 - Definizione e ruolo

Sono incluse nella zona D2 le aree nelle quali il Piano degli Interventi prevede future espansioni per attività produttive secondarie.

ZTO D2 - Funzioni ammissibili

Nella zona D2 sono ammessi edifici destinati a:

- attività produttive secondarie
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere
- residenza, limitatamente a un alloggio non superiore a mc 500 per ogni unità locale.

ZTO D2 - Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona D2 sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Qualora non risulti possibile elaborare un PUA riferito all'intera area lo stesso potrà riguardare solo una porzione dell'area delimitata dal P.I. come zona D2 a condizione che:
 - il Consiglio Comunale deliberi in tal senso, articolando in due o più parti l'ambito precedentemente delimitato, attraverso specifica variante al P.I.;
 - la delimitazione non comprometta lo successivo sviluppo della restante parte dell'area o ne pregiudichi un possibile e corretto disegno.
3. Il Comune si farà garante dell'interesse pubblico dell'intervento così ridimensionato, valutando e traducendo in termini perequativi gli eventuali vantaggi che dalla realizzazione di opere di urbanizzazione possano derivare ai proprietari che intervengano in un momento successivo.

ZTO D2 - Parametri di intervento

Sono fissati sia parametri per l'elaborazione del PUA, sia parametri riferiti alle unità fondiari individuate dal PUA.

ZTO D2 - Parametri e dotazioni territoriali per l'elaborazione del PUA

Nell'ambito del PUA dovrà essere assicurata una dotazione minima di urbanizzazione primaria pari a:

- 10% della superficie territoriale per aree verdi
- 10% della superficie territoriale per parcheggi pubblici.

ZTO D2 - Parametri degli edifici

4. Il rapporto di copertura territoriale massimo dovrà essere pari al 40%
5. Il rapporto di copertura fondiario massimo (riferito all'area fondiaria di pertinenza) dovrà essere pari al 60%.
6. Per gli edifici di nuova costruzione o conseguenti ad interventi di demolizione e ricostruzione non è fissata un'altezza massima, ma non sono consentiti più di due piani di pavimento coperti sovrapposti.
7. La destinazione residenziale è ammessa nella misura di mc 500 per ogni unità locale di volume pari o maggiore.
8. Dovrà inoltre essere previsto:
 - almeno un posto auto privato, anche scoperto, ogni mq 100 di aree di pavimento per laboratori ed affini, più
 - almeno un posto auto privato, anche scoperto, ogni mq 50 di aree di pavimento per uffici o altre destinazioni terziarie,
 - almeno due posti auto privati, anche scoperti, per ogni alloggio.

Capo IV - Il territorio aperto e la ZTO agricola E

Art. 35. - Contenuti e campo di applicazione

1. Il campo di applicazione del presente Capo è costituito dal territorio agricolo e comprende le aree classificate come ZTO E Agricola.
2. Per quanto non previsto nel presente Capo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel P.I., ed in particolare nelle presenti NTO e nel Regolamento Edilizio.
3. La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004, DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004, e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
4. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.
5. E' inoltre fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli ulteriori interventi specifici previsti (interventi puntuali in ambito di edificazione diffusa, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo,...) e per le "componenti" del territorio agricolo di cui all'Art. 40. - Le componenti del territorio agricolo delle presenti NTO.

Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo

ZTO E - Destinazioni d'uso consentite

6. All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:
 - a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
 - b) attività **agrituristica**. Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo e s.m.i.. Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (band and breakfast, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 Disposizioni in materia di agricoltura sociale. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente;
 - c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione**.
Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq ai sensi della LR 03/2013 (che ha modificato la lett. a, comma 1 dell'art. 10 della LR 19/1999); in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;
 - d) **strutture agricole produttive**: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
 - e) **attività ricettiva in residenza rurale o "Country House"** ai sensi dell'art. 25, punto 7), della L.R. 4 novembre 2002, nr. 33 e s.m.i. Dette attività possono essere localizzate in ville padronali o fabbricati rurali che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l'animazione sportivo – ricreativa che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;
 - f) **capanni e strutture mobili destinati all'ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo** di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo". Tali strutture potranno essere consentite previa sottoscrizione di apposito accordo pubblico – privato o atto unilaterale d'obbligo ove, in accordo con il responsabile dell'U.T.C., saranno disciplinate le tipologie consone con il territorio agricolo circostante e le modalità di attuazione;
 - g) **piccoli ricoveri e modesti manufatti**: in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza max: 2,50 ml in gronda
 - materiale: solo legno;
 - tipologia del tetto: a due falde con copertura in legno e sovrastante materiale ardesiato o similare, in coppo o in ondulato opaco rosso mattone;
 - dimensioni: max 9 mq;

- distanza di confini: 5,00 ml;
- destinazione: compatibilmente con le destinazioni di ZTO, sono ammessi ricovero piccoli animali di bassa corte o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie da giardino;
- è ammessa la realizzazione di un solo manufatto in legno per ogni unità abitativa ed esclusivamente al piano terra. Nel caso di edificio a blocco composto da più unità abitative, è ammessa la realizzazione di un manufatto in legno nella misura di uno ogni quattro unità abitativa o frazione di quattro.

7. La costruzione dei piccoli ricoveri e modesti manufatti è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

8. La struttura dei piccoli ricoveri e modesti manufatti non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

ZTO E - Norme generali: caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte

9. Sia gli interventi sugli edifici residenziali esistenti che quelli di nuova costruzione sono tenuti al rispetto delle norme qui di seguito esplicitate.

10. Per quanto non esplicitamente citato nelle norme di questo articolo si fa riferimento alla legge regionale 11/2004 e s.m.i., ai regolamenti comunali edilizio e di igiene, ed alle leggi settoriali nazionali e regionali.

Caratteristiche tipologiche

Ogni edificazione nella ZTO E agricola deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale; non sono ammesse tipologie pseudo-urbane che nulla hanno a che fare con la cultura costruttiva e figurativa del territorio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, compreso l'eventuale ampliamento, che superino la soglia del 50% della volumetria esistente sono soggetti a progetto unitario obbligatorio.

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo di cui all'Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo delle presenti norme. Gli interventi dovranno avvenire recuperando una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale anche nei casi in cui la stessa risulti compromessa da interventi recenti e deturpanti.

In particolare sono esclusi sia gli edifici con sedime dal perimetro irregolare, sia quelli che per forma, tipologia, materiali e finiture, contrastino evidentemente con il tradizionale contesto ambientale.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm.

I fori dovranno essere di forma rettangolare e riferiti alla tradizione.

Una forometria difforme potrà essere conservata e confermata nel caso di edifici esistenti, di origine recente, laddove fori di proporzioni e dimensioni anomale siano esito di coerenti scelte architettoniche.

Gli oscuri potranno essere in legno verniciato o in pvc in colori adeguati alla tradizione e al contesto locali; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e avvolgibili.

In deroga alle prescrizioni di cui sopra, l'Ufficio Tecnico potrà valutare eventuali forometrie e colori diversi.

I manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o altri elementi con caratteristiche analoghe, con andamento a capanna e pendenze dal 25% al 35%, solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone.

La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali, colori e texture coerenti con la tradizione dell'ambiente rurale.

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

Sono vietate le scale esterne.

I comignoli devono essere realizzati con disegno e materiale tradizionale. L'Ufficio Tecnico potrà ammettere l'utilizzo di terminali in metallo tinteggiati in colori adeguati a manto di copertura (testa di moro, grigio scuro, nero...) è vietato l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche dell'ambiente locale e l'installazione di piccoli ricoveri e modesti manufatti di cui all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite, lett. g), gazebi e simili di limitate dimensioni, armoniosamente inseriti nel paesaggio.

Prima verifica, valutazione e parere positivo del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sono ammesse limitate deroghe alle disposizioni sui caratteri tipologici, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente, orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria, individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;

- sia le abitazioni sia le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi, in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate;
- prevedere l'alberatura dello spazio cortilizio/aziendale o dei limiti della struttura agricola produttiva di nuova realizzazione, volta a favorire un miglior inserimento nel contesto agricolo in relazione alla visibilità dell'opera dalla viabilità principale;
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione dei cortili.

| | |
|----------------------------------|--|
| <i>Piani, altezze e distanze</i> | <p>Salvo diversa indicazione di P.I. per l'edificazione in zona agricola vengono fissati, relative alle specifiche componenti o interventi, al rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml o a confine con consenso di terzi scritto e registrato; • altezza massima nel punto più alto dell'edificio, come definito dall'Art. 11. - Il "linguaggio" del Piano: 7,50 ml, per un massimo di due piani abitabili fuori terra, per i fabbricati residenziali; per le strutture agricole produttive si rimanda a quanto specificato al relativo Art. 38. - Strutture agricole produttive delle presenti norme; • distanza minima dalla strada: secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dalle presenti Norme; in caso di aree agricole residue all'interno dei centri abitati e di ambito di edificazione diffusa di cui all'Art. 39. - Ambiti di edificazione diffusa delle presenti Norme, si fa riferimento alle distanze prescritte per le Zone C1. |
| <i>Recinzioni</i> | <p>Le recinzioni dovranno avere una altezza massima di ml 1,50 ed essere prioritariamente in rete metallica, preferibilmente coperte da essenze arbustive potate a siepe; è consentito realizzare uno zoccolo fuori terra di altezza massima di 50 cm con sovrastante rete o struttura metallica solo per la parte prospiciente una strada di pubblico transito; sui restanti fronti è consentita la realizzazione di uno zoccolo fuori terra fino a 20 cm di altezza.</p> |
| <i>Pavimentazioni esterne</i> | <p>Le pavimentazioni esterne saranno realizzate in ciottoli o pietra naturale; in particolare si sconsiglia l'uso della ceramica, dei graniti di ogni genere e colore e dei blocchetti in calcestruzzo colorato. Per la pavimentazione di passaggi pedonali scoperti, androni e percorsi carrabili, possono essere utilizzati materiali naturali del luogo e/o ghiaio lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salvaguardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in forma simile a quella esistente. La eventuale pavimentazione degli spazi esterni per le strutture agricole produttive potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti.</p> |
| <i>Porticati</i> | <p>Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati, è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, con esclusione di archi a sesto ribassato.</p> <p>I porticati ad uso residenziale non concorrono nel calcolo della volumetria fino ad una superficie di 40 mq.</p> |
| <i>Pompeiane</i> | <p>La pompeiana deve essere considerata come una struttura leggera di modeste dimensioni nella misura massima di 12 mq, realizzata completamente in legno e/o in ferro compresi i pilastri e completamente scoperta, fissata al pavimento con tasselli o barre adeguatamente dimensionati.</p> <p>E' ammessa la costruzione di una sola pompeiana per ogni unità abitativa e questa deve essere realizzata esclusivamente al piano terra, in aderenza al fabbricato, rispettando una distanza minima di ml 5,00 dalle strade e ml 1,50 dai confini.</p> <p>Sopra i travetti di copertura sono ammesse solo <i>arelle</i> ombreggianti e/o arbusti rampicanti tipici locali. I travetti e i montanti devono essere di modeste dimensioni.</p> <p>La pompeiane devono far sempre parte integrante con le costruzioni esistenti e di nuova edificazione.</p> |
| <i>Aree a parcheggio</i> | <p>La sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private dovrà prevedere l'utilizzo di materiali drenanti (quali ad esempio masselli in cls poroso, grigliati erbosi) e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.</p> |
| <i>Tutela ambientale</i> | <p>Sono vietati interventi infrastrutturali in contrasto con le caratteristiche ambientali o pregiudizievoli gli equilibri geo-idrologici della zona.</p> <p>Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per una adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature, con un'analitica descrizione delle essenze arboree impiegate, che devono essere compatibili con la specifica area.</p> <p>La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato redatto sulla base di quanto previsto nel <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i>.</p> |

ZTO E - Interventi di nuova edificazione

11. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricole-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

12. Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti NTO, ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

13. I nuovi interventi di edilizia residenziale nella zona agricola dovranno, di norma, osservare le *Norme generali* di cui al presente Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Norme generali: caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte.

14. Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro, risanamento e manutenzione di edifici con caratteristiche proprie della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre alle direttive generali di cui sopra, si dovrà porre attenzione all'assetto esistente, con il quale gli interventi progettati devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri di finiture esterne (fasce marcapiano, marcadavanzali, camini, comignoli, ecc.).

15. Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra i beni e i manufatti di interesse culturale e storico testimoniale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:

- sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;
- sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
- la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione fotografica.

ZTO E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

16. Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI.

17. In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):

a) relativamente all'**ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):

- è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
- l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post intervento";
- la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
- va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;
- vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.I., sono quindi esclusi gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.Lgs. 42/2004 e le Ville Venete per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;

b) in relazione al concetto di "**rispetto integrale della tipologia originaria**" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal

presente articolo ed in particolare al precedente ZTO E - Norme generali: caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte;

c) relativamente alla dicitura “**edifici da destinarsi a case di abitazione**” (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:

- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche ad edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel PI che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (di cui all'art. Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo delle presenti norme);
- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso è consentito ai fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti alla data di entrata in vigore del primo P.I. se individuati e normati puntualmente dal presente P.I. come *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo delle presenti norme, al quale si rimanda;
- sono in ogni caso ammessi gli interventi specificatamente previsti dal PI per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo delle presenti norme.

18. Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. quali gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.Lgs. 42/2004 e le Ville Venete, ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 , e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

19. Per “area agricola adiacente” si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

20. Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

21. Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nel presente articolo ed in particolare all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Norme generali: caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte.

Art. 37. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo

1. La Legge Regionale n.11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 51 , comma 3, lett. d) demanda al PI la suddetta individuazione.

2. In considerazione delle richieste pervenute, gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI e normati al delle presenti Norme.

3. Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle norme specifiche al Titolo X – Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo.

4. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è effettuata nel P.I. nel rispetto dei seguenti criteri e alle seguenti condizioni

- a) motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, da individuare tra i seguenti:
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti, o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
- b) la presentazione di:
- una relazione a firma di un agronomo, che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
 - una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua esistenza ai sensi di legge da almeno dalla data di entrata in vigore del PI.

5. Per tutti i fabbricati individuati come *edifici non più funzionali al fondo agricolo*, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola E ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive di cui al presente articolo ed in particolare al precedente Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Norme generali: caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte;
- b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- c) devono essere osservate le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente.;

- d) deve essere presente una congrua dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.
6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.
7. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Art. 38. - Strutture agricole produttive

1. Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
2. La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).
3. Per le strutture agricole produttive si prescrive:
- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
 - coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso, con morfologia a capanna;
 - divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria e per gli allevamenti zootecnici di cui al paragrafo sotto;
 - per le tinteggiature e per le pavimentazioni si rimanda a quanto previsto all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, rispettivamente ai paragrafi *Caratteristiche tipologiche* e *Pavimentazioni esterne*;
4. Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.
5. Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.
6. Sono fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti NTO.

Serre e vivai

7. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.
8. Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a ml 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura della colture.

Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

9. E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.
10. Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

11. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
12. Il PI rinvia al censimento degli allevamenti zootecnici contenuto nel PAT e alle relative fasce di rispetto per una ricognizione dello stato di fatto.

13. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del PAT. e la relativa fascia di rispetto, dovranno essere verificate ed eventualmente aggiornate alle condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole di P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione di Variante al P.L., individuando i seguenti tre tipi di fasce di rispetto:

- a. **Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;
- b. **Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. **Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).

14. Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

Edificazione di nuovi allevamenti e loro ampliamento

15. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità dell'intervento con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., l'entità degli inconvenienti igienico – sanitari e dei presumibili impatti sul territorio.

16. I capannoni destinati ad allevamenti zootecnici dovranno avere tetto a due falde (capanna) e potranno avere il manto di copertura in lastre di fibro-cemento rosso salvo adeguamento a capannoni esistenti o copertura in lamiera ondulata colorata rosso coppo.

17. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- a) un elaborato tecnico-agronomico che definisca:
 - le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 200 m e la direzione dei venti dominanti;
 - l'inserimento paesaggistico dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici; in particolare definisca la consistenza e l'ubicazione di siepi arboree previste a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto paesaggistico, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
 - sommariamente le eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (D.G.R. n.856/2012);
 - le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, e/o sistemi naturali quali la fitodepurazione e/o altri sistemi, ovvero impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
 - i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- b) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

18. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare, in riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

19. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", e DM 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152".

Allevamenti zootecnici non intensivi

20. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto delle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.

21. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.

22. Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal presente articolo per le *strutture agricole produttive*;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Dismissione degli allevamenti intensivi

23. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio.

24. L'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio sarà valutato e oggetto di Variante al PI corredata dalla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, che regolerà la relativa perequazione e le modalità di intervento.

25. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree, attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 39. - Ambiti di edificazione diffusa

Definizione e ruolo

1. Il PI negli elaborati grafici individua operativamente gli ambiti di edificazione diffusa in recepimento, aggiornamento e specificazione delle *Edificazioni diffuse* di PAT, ricadenti in Zona agricola, escludendo le attività produttive fuori zona e le aziende agricole.

2. In generale, come specificato dall'art. 41 delle Norme di PAT, gli ambiti di edificazione diffusa:

- si riferiscono ad aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
- la delimitazione di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che per omogeneità consistenza necessitano di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la LR 11/2004 e s.m.i.;
- all'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi e in particolare con quelle di cui all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite. Sono pertanto esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate e le attività produttive fuori zona, per le quali vale la relativa specifica disciplina delle presenti norme e la legislazione vigente in materia.

3. I perimetri degli ambiti di urbanizzazione diffusa individuati dal PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 41 delle Norme del PAT, esclusivamente mediante Variante al P.I..

4. Gli interventi previsti negli ambiti di edificazione diffusa di cui al presente articolo dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola E di cui all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo delle presenti norme.

Destinazioni d'uso consentite

5. Rispetto alle destinazioni d'uso ammesse per la Zona E in genere (all'art. Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite), negli ambiti di edificazione diffusa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza stabile;
- agriturismo;
- attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli con esclusione delle strutture agricole produttive di cui alla lettera d) dell'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite;
 - attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence);
 - attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
 - uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
 - attività commerciali di vicinato;
 - depositi e magazzini.

6. Sono inoltre ammesse le attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali.

7. Per gli Ambiti di edificazione diffusa compresi nella Zona agricola compresa nell'ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro) sono fatte salve le destinazioni d'uso esplicitate al relativo articolo delle presenti NTO.

Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione

8. Negli Ambiti di edificazione diffusa sono ammessi gli interventi descritti all'Art. 23. - Interventi sull'edilizia esistente inoltre è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a destinazione residenziale o comunque quelle consentite all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite di tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, alla data di entrata in vigore del P.I., rispettando la cubatura esistente, con possibilità di demolizione e ricostruzione in loco.

9. L'ampliamento di edifici residenziali è ammesso, in generale, sino al raggiungimento del volume massimo complessivo di mc. 800 comprensivo dell'esistente.

10. Per gli Ambiti di edificazione diffusa compresi nella *Zona agricola compresa nell'ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro)* è fatto salvo quanto previsto al relativo al seguente Art. 40. - *Le componenti del territorio agricolo, Zona agricola compresa nell'ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro).*

Intervento puntuale in ambito di edificazione diffusa – NE

11. Con la sigla “ne” negli elaborati grafici e una specifica normativa, il PI disciplina l'individuazione puntuale degli interventi di nuova edificazione, anche all'interno degli ambiti di edificazione diffusa. L'individuazione degli interventi di nuova edificazione puntuale in ambito di edificazione diffusa potrà avvenire a seguito di Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.

12. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti sino ad un massimo di mc. 800, salvo diverse indicazioni puntuali, solamente laddove individuati nelle Tavole con la sigla – “ne”, ovvero nuovi interventi inseriti a seguito delle richieste pervenute.

13. Il valore della possibilità edificatoria individuato e precisato nelle tavole di P.I. è quella massima consentita ed è riferito alla realizzazione un unico fabbricato con non più di due unità abitative.

14. Sono fatte salve le individuazione e prescrizioni conseguenti ad accordi/atti unilaterali d'obbligo sottoscritti ai quali si rimanda; in specifico le Prescrizioni particolari individuate potranno essere verificate ed eventualmente meglio precisate da parte dell'UTC in sede di presentazione del progetto edilizio.

15. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire preferenzialmente le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferibilmente dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
- eventuale predisposizione di progettazione unitaria, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire.

16. Qualora le condizioni di cui sopra siano riconducibili ad ogni specifico intervento, dovranno essere:

- indicate e verificate negli elaborati di progetto in sede di richiesta di atto autorizzativo ad edificare;
- riscontrate dall'ufficio tecnico in sede di rilascio di agibilità.

Art. 40. - Le componenti del territorio agricolo

Zona agricola compresa nell'ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro)

| | |
|---------------------------------|---|
| Definizione e ruolo | <p>1. La zona agricola di cui al presente articolo è l'area di pertinenza fluviale del fiume Tartaro, recepita e meglio definita dal PAT, caratterizzata per gli elevati requisiti di naturalità e per i valori ambientali presenti, dati in particolare dal Fiume Tartaro, dai pioppeti, da siepi e filari alberati, dalle colture inserite all'interno di una valle delimitata di terrazzi di erosione fluviale, e da aree sottoposte a vincolo di tutela archeologica e di interesse archeologico con probabilità di relativi ritrovamenti.</p> <p>2. La Zona in oggetto comprende il principale corridoio ecologico di connessione tra i due siti della Rete Natura 2000, la "Palude di Pellegrina" - SIC/ZPS IT3210015 (che interessa il limite nord del Comune) e la "Palude del Brusatello" - SIC/ZPS IT3210013, localizzata esternamente ed a sud del limite Comunale), a sua volta recepito dal PTCP.</p> <p>3. L'ambito di cui al presente articolo rappresenta l'elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema territoriale e costituisce l'ambito preferenziale per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale anche ai fini da quanto previsto dalla LR 40/1984 "Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali".</p> <p>4. Il P.I. ne prevede la tutela per la formazione del Parco del Tartaro nel quale allestire un sistema ambientale di riferimento territoriale e riservando le parti di proprietà pubblica alla istituzione di un parco di interesse comunale.</p> <p>5. Per l'intera Zona il Piano prevede il mantenimento dell'utilizzo agricolo, promuove l'incentivazione delle produzioni tipiche locali e favorisce la fruizione turistico – ricettiva compatibile dell'area, anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.</p> |
| Interventi e Destinazioni d'uso | <p>6. Nella zona di cui al presente articolo non sono ammesse nuove costruzioni residenziali e di strutture agricole produttive, eccetto serre fisse senza strutture murarie fuori terra e/o serre stagionali mobili.</p> <p>7. Nel rispetto della legislazione vigente in materia per la zona agricola mediante utilizzo del patrimonio edilizio esistente sono ammesse: attività agrituristiche, attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione, attività ricettiva in residenza rurale o "Country House", capanni e strutture mobili destinati all'ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, pescaturismo, di cui all'Art. 36. - ZTO E – Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Destinazioni d'uso consentite delle presenti norme.</p> <p>8. Sono altresì consentite esclusivamente negli <i>Ambiti di edificazione diffusa</i> di cui all'Art. 39. - <i>Ambiti di edificazione diffusa</i> delle presenti norme attività legate all'ospitalità turistico – ricettiva: alberghi, <i>bed and breakfast</i>, affittacamere, attività di ristorazione,....</p> <p>9. Per i fabbricati esistenti è consentito quanto previsto dal precedente Art. 36. - ZTO E – <i>Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso</i></p> <p>10. Per il <i>Corridoio ecologico da PTCP</i> è fatto salvo quanto previsto dall'Art. 51. - <i>Corridoio Ecologico</i> delle presenti norme.</p> <p>11. Per gli elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale è fatto salvo quanto previsto dal successivo paragrafo <i>Elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale</i>.</p> <p>12. Non sono ammessi movimenti di terra se non quelli direttamente collegati agli interventi edilizi qui consentiti.</p> |

Zona agricola compresa in ambito di valore ambientale

| | |
|---------------------|---|
| Definizione e ruolo | <p>13. Il PI recepisce e precisa il limite della <i>Zona agricola compresa in ambito di valore ambientale</i> individuata dal PAT, estendendola in modo da comprendere le aree segnalata nella Tav. 5 del PTCP come <i>Tessuto e ambito</i> di interesse paesaggistico caratteristico della <i>Risaia</i> (escludendo le aree di quest'ultima occupate dagli insediamenti produttivi).</p> <p>14. La zona agricola di cui al presente articolo è l'area rurale posta ai limiti est del Comune e caratterizzata da una vasto paesaggio "aperto" e non frammentato, basato sulla coltura del seminativo, da aree verdi di maggiore estensione con notevole differenziazione degli habitat e dalla presenza di elementi vegetazionali di pregio paesaggistico – ambientale, come i filari alberati e siepi.</p> <p>15. Per tali zone una specifica Variante al PI studierà e analizzerà più minuziosamente il sistema agricolo e gli elementi paesaggistico-ambientali presenti, per meglio definire la presente disciplina, al fine di promuovere azioni di tutela e salvaguardia, la valorizzazione del sistema paesaggistico nogarese, anche attraverso il ricorso a forme di incentivazione e contributi (finanziamenti europei, statali e regionali per arboricoltura).</p> |
|---------------------|---|

16. Nella zona di cui al presente articolo ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., esclusivamente se collocati in prossimità o in adiacenza ai fabbricati esistenti all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto e gli elementi vegetazionali di pregio paesaggistico – ambientale presenti.

17. Per i fabbricati esistenti è consentito quanto previsto dal precedente *Art. 36. - ZTO E - Disciplina generale del territorio agricolo, ZTO E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso.*

18. Per gli *ambiti di edificazione diffusa* è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'Art. 39. - *Ambiti di edificazione diffusa delle presenti norme.*

19. Per gli elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale è fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo *Elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale.*

Elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale

20. Il Comune attraverso specifici piani e programmi, anche in variante al presente P.I. procederà ad un dettagliato censimento degli elementi e areali di pregio naturalistico paesaggistico - ambientale presenti nel territorio, quali alberi, siepi, portali, viali alberati, etc. e definirà la relativa disciplina così come previsto dall'art. 29 delle Norme di PAT al fine di:

- promuovere azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico nogarese, anche attraverso il ricorso a forme di incentivazione e contributi (finanziamenti europei, statali e regionali per arboricoltura);
- tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico garantendo il mantenimento o l'inserimento delle specie autoctone. Se verranno riscontrate eventuali interferenze con le previsioni vigenti, la Variante di PI avrà il compito di definire adeguamenti, revisioni e mitigazioni in grado di non alterare le invarianti di natura paesaggistica e ambientale presenti nel territorio, anche con fasce di tutela di dimensioni adeguate.

21. Il presente PI recepisce dal PAT (Tavola 2 e relativo art. 29.1 delle Norme), quale elementi di invariante di natura paesaggistico – ambientale, il reticolo delle *Siepi* e delle formazioni vegetali lineari presenti nel territorio agricolo

22. Per gli elementi e areali di cui al presente articolo:

- sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti, costruzioni nel contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno;
- è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti con essenze analoghe autoctone;
- è prescritta la conservazione e la valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

23. In attesa di un preciso censimento e delle relative eventuali norme, che meglio definiscano gli elementi e areali di cui al presente articolo, è data facoltà all'Imprenditore agricolo e/o conduttore del fondo agricolo di intervenire modificando e/o eliminando gli elementi lineari o areali. La proposta di intervento dovrà essere giustificata da una relazione redatta da un tecnico abilitato dalla quale dovrà risultare:

- l'assenza di valore paesaggistico-ambientale dell'elemento;
- in caso contrario, gli interventi eseguiti a compensazione dell'elemento eliminato.

Aree di degrado

24. Il P.I. recepisce dal PRG previgente l'individuazione di "Aree di degrado" nel territorio agricolo, caratterizzate da uno stato di abbandono e da un avanzato stato di decadimento strutturale.

25. Nelle aree di degrado sono ammessi interventi edilizi solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo con finalità di recupero, riconversione e riqualificazione dell'edificato e del contesto.

Capo V – Gli spazi dei servizi e delle attrezzature

Art. 41. - Disciplina generale delle ZTO per servizi ed attrezzature

1. Sono incluse nella zona F le aree che il Piano degli Interventi destina a servizi pubblici, sia esistenti e confermati, sia di progetto.
2. Gli interventi si attuano sia attraverso interventi pubblici, sia attraverso interventi privati.
3. Per ciascuna area inclusa nella zona F gli elaborati del Piano degli Interventi distinguono il tipo di servizio (esistente o previsto), intendendo con questo indicare la destinazione d'uso prevalente dell'area stessa.
4. E' facoltà dell'amministrazione prevedere integrazioni tra servizi diversi anche sulla stessa area, in modo da realizzare economie di impianto e di gestione e migliorare il livello di prestazione dei servizi stessi.
5. Il Piano degli Interventi individua le seguenti categorie di attrezzature e spazi riferibili alla ZTO F:
 - ZTO Fi - Aree per l'istruzione,
 - ZTO Fc - Aree per attrezzature di interesse comune,
 - ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport,
 - ZTO Pp - Aree per parcheggi.

Modi di intervento

Intervento edilizio diretto (quando non diversamente specificato).

Parametri di intervento

6. Nelle aree della zona F sono previsti prevalentemente interventi pubblici, per i quali non sono fissati particolari parametri.
7. Qualora gli interventi siano promossi e realizzati da privati dovranno essere osservati i parametri stabiliti nei successivi Art.42, Art.43, Art.44.

Art. 42.- ZTO Fi - Aree per l'istruzione

ZTO Fi - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le aree per l'istruzione sono caratterizzate da "Servizi per l'istruzione di base" e "Servizi per l'istruzione superiore" (Si); è quindi prevista la realizzazione di strutture scolastiche (asili nido, scuola materna, scuola elementare e scuole medie inferiori e superiori).
2. Sono ammessi Servizi e attrezzature di uso pubblico (S). In particolare le attività insediate dovranno valorizzare i siti scolastici come luogo di aggregazione per l'intera comunità attraverso l'integrazione con strutture per attività sportive, culturali e associative.

ZTO Fi - Tipi di intervento

Sono ammessi sia interventi su aree ed edifici di servizio esistenti, sia interventi di nuova edificazione.

ZTO Fi - Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto (quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO).

ZTO Fi - Parametri di intervento

| | |
|--|-------------|
| Indice di edificabilità fondiaria (Ef) max | 1,5 mc./mq. |
| Rapporto di copertura (Rc) max | 30%. |
| Altezza (H) max. | 12,50 m. |
| Rapporto di permeabilità (Rp) min. | 50% |

Art. 43.- ZTO Fc - Aree per attrezzature di interesse comune

ZTO Fc - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le aree per attrezzature di interesse comune sono caratterizzate dagli usi "Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico".
2. Sono ammesse "Attività terziarie", limitatamente ad attività commerciali collegate alla gestione dei servizi, fino ad un massimo del 5% della slp dell'attrezzatura. Derghe alla suddetta percentuale possono essere previste nell'ambito di specifiche convenzioni.
3. E' ammesso l'uso "Residenze" (R) in relazione alle attività di servizio in percentuale non superiore al 10% della S.n.p.

ZTO Fc - Tipi di intervento

Sono ammessi sia interventi su aree ed edifici di servizio esistenti, sia interventi di nuova edificazione.

ZTO Fc - Modalità di Intervento

Intervento edilizio diretto (quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO).

ZTO Fc - Parametri di intervento

Di norma l'edificazione nelle Zone Fc dovrà rispettare i seguenti parametri di intervento:

| | |
|--|--|
| Indice di edificabilità fondiaria (Ef) max | 2,5 mc/mq |
| | Nelle ZTO Fc destinate a servizi del tipo "Si" ed "Sh" l'indice può essere incrementato fino al 15% senza che ciò costituisca variante al P.I. |
| Rapporto di copertura (Rc) max | 40% |
| Altezza (H) max. e numero di piani | 12,50 m, 4 piani |
| Rapporto di permeabilità (Rp) min. | 50% |

4. I suddetti parametri e quelli indicati nei paragrafi seguenti potranno subire variazioni in relazione ad ambiti specifici descritti e normati nella seconda parte di queste NTO "Disciplina dei luoghi".

5. Nei paragrafi seguenti sono definiti parametri e norme specifiche per alcuni particolari tipi di attrezzature.

Interventi nei cimiteri e nelle relative fasce di rispetto

6. Negli elaborati del Piano degli Interventi sono il cimitero esistente e le aree interessate dalle relative fasce di rispetto, compresa la fascia di rispetto associata al cimitero di Engazzà, localizzato in comune di Salizzole, che proietta una parte del suo vincolo anche in territorio di Nogara.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Per le aree comprese all'interno di tali fasce vengono indicate le destinazioni di zona, le aree interessate possono partecipare alla determinazione delle quantità edificabili, le quali tuttavia devono essere realizzate in aree esterne alla fascia.

11. 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.

12. È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Norme specifiche per le aree per distributori di carburanti e attrezzature stradali

13. L'installazione di distributori di carburanti è disciplinata dalle norme specifiche vigenti in materia ed in particolare, dalla L.R.23/2003 e ss.mm.ii, dalla DGRV n.497 del 18/02/2005 e DGRV 1010 del 05/06/2012 e ss.mm.ii.

14. Nelle zone individuate nella cartografia di P.I. come "75 - Stazione rifornimento e servizio", sono localizzati gli impianti per la distribuzione di carburante esistenti e riconosciuti compatibili dal punto di vista viabilistico ed ambientale,

15. Gli impianti esistenti, riconosciuti compatibili, possono ampliarsi per raggiungere i limiti dimensionali minimi indicati nel presente articolo, anche al di fuori del perimetro delle aree individuate. Per ogni altro aspetto, si applicano anche agli impianti esistenti le disposizioni di cui ai successivi commi.

16. L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante:

- è esclusa nei centri storici e nelle zone a prevalente destinazione residenziale;
- è consentita nelle aree a ciò espressamente destinate: zone "75 - Stazione rifornimento e servizio" della cartografia di P.I. e zone a prevalente destinazione produttiva nelle quali, ai sensi delle presenti NTO e dalle norme vigenti in materia, è consentita la realizzazione di tali impianti. Sono comunque esclusi nuovi impianti di distribuzione di GPL nell'ambito del perimetro del centro abitato;
- è consentita nelle aree di pertinenza stradale, nonché nelle fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati.

17. L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante dovrà garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'installazione ed esercizio lungo le strade di distribuzione di carburanti liquidi, gassosi, di lubrificanti per autotrazione e di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle normative vigenti¹⁷;

¹⁷ In particolare, devono essere rispettate, in materia di caratteristiche tecniche degli impianti e relativi accessi, le disposizioni contenute nell'art. 61 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada¹⁷ e, per rinvio, nell'art. 46 del medesimo Regolamento e nei provvedimenti ministeriali di cui agli artt. 60 e 61 del Regolamento stesso

- la distanza minima tra impianti di distribuzione di carburante è stabilita dalla normativa regionale in materia.
- gli impianti suddetti devono essere conformi alla vigente normativa in materia di protezione dell'ambiente dagli inquinamenti e di prevenzione incendi e devono essere realizzati in modo da garantire la continuità e l'integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali, anche quando sia necessario provvedere alla loro copertura. In particolare, tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente e devono essere dotati di adeguate misure perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

18. Per i requisiti minimi delle diverse tipologie di impianto (chiosco, stazione di rifornimento, stazione di servizio), per le superfici minime di servizio e per le attività consentite vale quanto disposto dalla normativa regionale in materia.

19. Nell'area di servizio possono essere collocati edicole e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in deroga ai limiti numerici stabiliti dalla normativa di settore, quando risulti accertata la presenza dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia sopra richiamata. Le aree libere e di parcheggio sono definite dalla normativa regionale in materia sopra richiamata.

20. Nell'ambito delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio è consentita altresì l'apertura di attività commerciali integrative¹⁸; esse dovranno disporre degli spazi a parcheggio e dei requisiti di cui alla citata normativa regionale in materia.

21. In materia di trasferimento delle edicole e dei pubblici esercizi insediati in deroga alla normativa di settore, si applicano le disposizioni contenute normativa regionale in materia.

22. Si applicano i seguenti parametri urbanistico – edilizi:

| | |
|--------------------------------|--|
| Rapporto di copertura (Rc) max | non superiore al 30%; |
| altezza: | non superiore a 6 ml. ad eccezione delle pensiline di copertura; |

23. è consentita l'edificazione in aderenza ad un edificio esistente a condizione che la sua destinazione d'uso non sia residenziale.

24. il 20% della superficie fondiaria non coperta deve essere utilizzata a prato e/o arbusti ornamentali;

25. dovranno essere adottate altresì, idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impianto visivo delle strutture.

26. Gli impianti ad uso privato, nei casi previsti dalla normativa di settore, sono consentiti nelle Zone D, E, F, purché abbiano carattere pertinenziale rispetto alle strutture cui l'impianto è a servizio e con tali strutture costituiscano un unico complesso o aggregato.

Art. 44.- ZTO Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport

ZTO Fs - Usi previsti ed usi esclusi

1. 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), e Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd).

2. L'attività Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr) è ammessa per consentire l'insediamento di bar e servizi simili.

ZTO Fs - Tipi di intervento

Sono ammessi sia interventi su aree ed edifici di servizio esistenti, sia nuove sistemazioni e interventi di nuova edificazione.

ZTO Fs - Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto nel caso di intervento pubblico (quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO).

4. nel caso di interventi di iniziativa privata dovrà essere elaborato un PUA.

ZTO Fs - Parametri di intervento

| | |
|--|---|
| Indice di edificabilità fondiaria (Ef) max | Definite dal PUA nel caso di interventi di iniziativa privata. In ogni caso non potrà essere superato un indice di 0,1 mc./mq. Per gli interventi di iniziativa pubblica in esecuzione del programma delle opere pubbliche non sono stabilite densità massime per gli edifici di servizio. |
| Altezza massima | Non sono definite altezze massime per gli edifici di servizio. |

5. I suddetti parametri potranno subire variazioni in relazione ad ambiti specifici descritti e normati nella Seconda Parte di queste NTO "Disciplina dei luoghi".

ZTO Fs - Prescrizioni particolari

6. Nella definizione dei programmi funzionali e delle sistemazioni paesaggistiche delle aree destinate a verde pubblico attrezzato particolare attenzione dovrà essere riservata al ruolo che gli interventi svolgono nella qualificazione del

¹⁸ ai sensi dell'art.14, comma 1 della L.R. 23/2003

paesaggio urbano; pertanto:

- gli impianti dovranno essere progettati in modo tale da salvaguardare la vegetazione di pregio esistente;
- la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere di tipo locale e dovrà essere messa a dimora e mantenuta a conveniente distanza dalle strade;
- 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, formazioni arbustive lineari) associati, se necessario, a reti metalliche i cui sostegni dovranno essere infissi su cordone 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 siepi arbustive e non dovranno superare il 10% della superficie territoriale dell'area destinata a ZTO Fs.

ZTO Fs - Norme specifiche per spazi ed attrezzature per lo sport

7. Nelle Aree contrassegnate con le sigle 84 - Impianti sportivi non agonistici", "85 - Impianti sportivi agonistici", "88 - Campi da tennis", "91 - Percorsi attrezzati" è prevista la realizzazione di spazi ed attrezzature destinati all'attività sportiva agonistica e/o ludico-amatoriale.

8. In tali aree sono ammessi locali ed attività funzionali e complementari all'utilizzo delle attrezzature: spogliatoi, servizi igienici, depositi, coperture di attrezzature sportive, tribune, anche coperte ecc.

9. In corrispondenza delle principali attrezzature sportive, purché integrati nel sistema definito dalle attrezzature sportive, sono ammessi locali d'uso pubblico quali: sale per conferenze e riunioni, auditorium e spazi per lo studio e l'ascolto della musica, palestre, posti di ristoro, saune, bocciodromi, vale a dire tutte quelle attrezzature d'uso pubblico che, formando un'aggregazione di servizi per il tempo libero e la pratica sportiva, possono ottimizzare la gestione economica e l'uso sociale delle attrezzature principali.

10. Gli interventi sono attuati da enti pubblici e/o da privati in forma individuale o consorziata;

11. Qualora le attrezzature siano realizzate da privati o prevedano il concorso di privati, l'intervento dovrà essere regolato da convenzione che stabilisca:

- le modalità d'intervento,
- le caratteristiche delle attività,
- la durata della concessione d'uso del suolo e degli edifici di proprietà pubblica,
- i tempi di esecuzione delle opere ed il canone di locazione.
- eventuali altre caratteristiche degli interventi e garanzie per la loro corretta esecuzione e gestione,

12. nella realizzazione di spazi ed attrezzature per lo sport e negli interventi di qualificazione degli impianti esistenti particolare attenzione dovrà essere rivolta:

- all'assetto paesaggistico derivante dall'intervento;
- ai movimenti di terra, che non dovranno generare ingiustificate discontinuità nella morfologia del suolo;
- all'eliminazione di fenomeni di inquinamento luminoso.

Zone Fs - Norme specifiche per le sottozone Fs 98 e Fs100

13. Il Piano degli Interventi classifica come articolazione della zona Fs anche alcune aree libere (sia di proprietà pubblica, sia privata) localizzate lungo le principali infrastrutture e nel sistema insediativo:

- Fs98 Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo (in aree)
- Fs100 "Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano"

14. La ZTO Fs98 svolgono un ruolo di mitigazione dei fenomeni di pressione generati da alcune attività o infrastrutture attraverso la realizzazione di filtri e barriere (che possono essere sia vegetali sia artificiali) al rumore e alle polveri. L'assetto delle aree dovrà essere compatibile con le esigenze di sicurezza stradale, con salvaguardia delle visuali paesaggistiche, con la tutela delle condizioni di esposizione solare delle aree limitrofe.

15. le ZTO Fs100 "Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano" quali svolgono un ruolo:

- di salvaguardia delle "porosità ecologica" dello spazio abitabile;
- di margine del territorio aperto o di connessione tra diverse parti del sistema insediativo;

16. La sigla Fs 100 in associazione con la grafia degli "Orti ed aree per agricoltura periurbana e di prossimità" individua spazi aperti in prossimità di insediamenti già consolidati, i quali svolgono sia un ruolo di "filtro" tra l'insediamento e il territorio aperto, sia un ruolo di spazi per lo sviluppo e il consolidamento di un'agricoltura di prossimità e iniziative di filiera corta, orti urbani ecc.;

17. nelle aree classificate come Fs 98 e Fs100, quando non diversamente specificato, oltre a interventi di sistemazione e assetto degli spazi aperti, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti.

Art. 45.- ZTO Pp -Aree per parcheggi

ZTO Pp - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P).
2. Sono previsti altresì "Spazi scoperti verdi" (V) con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica.

ZTO Pp - Tipi di intervento

3. Sono ammessi sia interventi sulle spazi esistenti (anche 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 per la sosta.

ZTO Pp - Modalità di intervento

4. Intervento edilizio diretto (quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO).

ZTO Pp - Norme specifiche per le "Strade parcheggio"

5. Gli elaborati grafici del P.I. individuano con la sigla "95" associata al simbolo asterisco una serie di "strade parcheggio". Con tale definizione si vuole intendere uno spazio destinato prevalentemente alla sosta al quale si associa un ruolo di distribuzione e accesso ad aree private (destinate a residenza, attività produttive, servizi...).
6. Gli interventi all'interno di queste aree dovranno proporsi la qualificazione paesaggistica e la riduzione della velocità di marcia degli automezzi, attraverso pavimentazioni, sistemazioni vegetali e altri dispositivi progettuali.

Capo I - Le reti della mobilità

Art. 46. - Disposizioni generali

1. Il presente Capo disciplina le prescrizioni e le indicazioni per le reti della mobilità. Esse sono suddivise tra *nuove infrastrutture e infrastrutture esistenti*.
2. attraverso specifica variante il P.I. definirà:
 - un “Repertorio delle sezioni stradali”, indicativo degli indirizzi progettuali di dettaglio a cui dovranno attenersi i progetti di sistemazione dei nuovi tratti o di risagomatura di quelli esistenti,
 - un “Quadro sinottico” che individui la gerarchia delle strade (con sigle quali M1, M2...) sviluppando per analogia i tipi stradali di cui al nuovo Codice della Strada. Per ogni strada dovranno essere previste:
 - la sezione tipo;
 - le condizioni progettuali e di utilizzo della stessa.
3. Piste ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni, possono essere realizzate anche se non previste nel P.I.; le piste ciclabili devono avere le caratteristiche minime indicate nella Circolare PCM n. 432 del 31.3.1993.
4. I percorsi promiscui pedonali e ciclabili possono essere altresì realizzati, previa apposizione di idonea segnaletica, su parti esterne alla carreggiata, rialzate o altrimenti delimitate e protette, qualora le stesse parti della strada non abbiano dimensioni sufficienti per la realizzazione di una pista ciclabile e di un contiguo percorso pedonale.

Art. 47. - Spazi ed infrastrutture per la mobilità ferroviaria

1. Il P.I. individua come “spazi ed infrastrutture per la mobilità ferroviaria” le aree già occupate da impianti ferroviari e quelle in cui sono previsti ampliamenti degli stessi.
2. Gli interventi nelle aree della zona ferroviaria sono quelli direttamente connessi all’esercizio ferroviario stesso ed attuati dall’Azienda competente.

Art. 48. - Infrastrutture stradali di rilevanza sovracomunale

Autostrada Nogara Mare - Tracciato in progetto

1. Il P.I. recepisce il tracciato di progetto, approvato dal CIPE, relativo alla connessione autostradale denominato “Nogara-Mare”;
2. con diversa grafia il P.I. recepisce inoltre:
 - a) i tratti di viabilità di connessione tra la rete stradale esistente e il previsto tracciato autostradale;
 - b) il tracciato in progetto del raccordo Nogara - Nogarole Rocca.
3. Il vincolo generato dai tracciati in progetto rappresentati negli elaborati grafici del P.I. è legato all’attualità ed efficacia dei relativi provvedimenti amministrativi di programmazione, la previsione di interventi in aree prossime ai tracciati in progetto dovrà pertanto essere preceduta da una attenta verifica dell’insieme di vincoli e previsioni in essere.
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.

Circonvallazione ovest - Tracciato in progetto

5. Il P.I. rappresenta, a titolo di suggerimento e pertanto privo di valore prescrittivo, il tracciato di una “circonvallazione ovest” avente funzione di raccordo alternativo al tracciato di cui al comma 2 lettera b).

Capo II - Rete ecologica

Art. 49. - Interventi sulla rete ecologica

1. Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e ss.mm.ii., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.
2. Nelle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati a:
 - il recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati,
 - cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante.
3. Dovrà essere assicurato il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso.
4. Tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, dovranno essere effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.

Art. 50. - Area Nucleo. Sito Natura 2000

1. Il territorio comunale è marginalmente interessato dalla presenza dal Sito Natura 2000 IT3210015 Palude di Pellegrina, costituito da parti di territorio ad elevata valenza naturalistica e coincidente con un "aree nucleo" della rete ecologica.
2. All'interno dell'area nucleo:
 - sono vietati interventi di nuova edificazione;
 - i terreni agricoli devono essere coltivati nel rispetto dei criteri dell'agricoltura eco-compatibile, garantendo la conformità alle normativa regionale vigente in materia.
3. All'interno dell'area sono inoltre vietati:
 - 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.
4. Nella viabilità podereale 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.
5. E' fatto divieto di spargere fanghi di depurazione o liquami zootecnici.

Art. 51. - Corridoio Ecologico

1. Nel territorio comunale il P.I. individua vaste estensioni di suolo interessate da corridoi ecologici, precisando quanto previsto dal PTCP e rappresentando attraverso areali quanto indicato dal PAT con simbologia lineare.
I corridoi ecologici coincidono con aree legate all'ambito vallivo del Tartaro e al corso del fiume Tregnone

Valle del Tartaro

2. All'interno del "corridoio ecologico" coincidente con l'ambito vallivo del Tartaro il Comune promuove la difesa dell'ambiente naturale, tutelando la qualità delle terre e delle acque attraverso le attività di:
 - agricoltura biologica e agricoltura integrata,
 - messa a riposo dei seminativi e ripopolamento faunistico.
3. Dovrà essere il più possibile l'asfaltatura delle strade esistenti e, più in generale, la loro impermeabilizzazione.
4. Lungo le strade e i percorsi ciclabili dovrà essere tutelata la vegetazione arborea e arbustiva presente e dovrà essere incentivata la messa a dimora di alberature a filare e fasce arbustive.
5. In prossimità del confine con il Comune di Isola della Scala, 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.

Lungo il Tregon

6. Nella fascia di territorio prossima al fiume Tregon:
 - 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.

- la fascia di pertinenza del Tregonon 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 m. necessaria per la periodica manutenzione delle sponde.
- nelle aree agricole prossime al corso d'acqua si suggerisce l'utilizzo di pratiche agricole "biologiche" (o che comunque non richiedano l'uso di fertilizzanti, diserbanti o pesticidi).

Capo III - Rete delle risorse storico culturali

Art 52.- Ville Venete e spazi di pertinenza

1. Il P.I. individua con specifica grafia le Ville inserite nel catalogo dell'Istituto regionale delle Ville Venete (IRVV) e le rappresenta con specifica grafia nella cartografia di Piano

| nome | Epoca di costruzione | localizzazione |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Villa Bazzucco, detta "Ecce Homo | XVI | Loc. Ecce Homo, Via Pezzone |
| Villa Rampin | XVIII | Caselle, via Rampin |
| Villa Betti | XVIII | Nogara, via Stellini |
| Villa Jacur | XVI - XVIII | Via Campalano |
| Corte Serraglio, Bellani | XVI - XIX | Nogara, Montalto, via Stellini |
| Villa Valmarana | XVII - XIX | Via Calcinaro |
| Villa Dall'Oca, Olivieri | XVII | Via Calcinaro |
| Villa Perez Nuvolari | XVI - XVIII | Calcinaro, via Fontana |
| Palazzo Maggi, Pellegrini | XVI - XVII | Nogara, Piazza G. Matteotti |
| Villa Marogna, Romani, Gobbi | XVI - XVII | Nogara, via Palmiro Sterzi |

2. Il P.I. ha dettato una specifica disciplina di tutela e valorizzazione individuando gli interventi consentiti nel rispetto delle caratteristiche dei beni e delle esigenze di tutela al fine di:

- garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario;
- prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari;
- tutelare gli intonaci e gli apparati decorativi sia esterni che interni;
- rilevare gli elementi arborei ed arbustivi e i manufatti presenti nelle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato e individuarne gli interventi di manutenzione o restauro;
- prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

3. Attraverso specifica variante al Piano degli Interventi il Comune provvederà a precisare per ciascun edificio schedato a definire gli usi compatibili e coerenti con gli obiettivi di conservazione del bene.

Art 53.- Contesto figurativo

1. Il Piano degli Interventi recepisce il contesto figurativo individuato dal PTCP, costituito dall'ambito vallivo del Tartaro compreso tra via Stellini e la ferrovia per Mantova, delimitato dalle zone residenziali ad ovest del Tartarello e esteso ad est oltre il Tartaro, fino a comprendere i giardini di Villa Betti, Villa Marogna e della Casa di Riposo.

2. Dal PAT il PI recepisce, individua operativamente e integra i "Contesti figurativi" delle Ville Venete, quali aree di pertinenza di Ville di particolare interesse storico, che concorrono a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza per il territorio.

3. Il presente P.I. detta una specifica normativa finalizzata alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo vanno evitati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti, in particolare si dovranno rispettare le seguenti norme:

- va esclusa la nuova edificazione, fatta eccezione per interventi di ampliamento di attrezzature di interesse comune;
- deve essere garantita la conservazione delle vedute panoramiche dei beni presenti, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; è vietata l'introduzione di essenze non pertinenti e devono essere mantenute in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- deve essere incentivata la conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- deve essere programmata e incentivata l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela, è vietata la installazione di nuova cartellonistica pubblicitaria; deve inoltre essere programmata e incentivata la eliminazione dei cartelloni pubblicitari esistenti;

- dovrà essere programmata e incentivata la eliminazione e/o sostituzione di eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
 - devono essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso storico o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;
 - non sono ammessi usi del territorio che modifichino in modo permanente la morfologia del suolo.
5. Quando non si configurino come vincoli o prescrizioni, le suddette norme dovranno essere recepite e sviluppate attraverso un apposito studio dettagliato, esteso all'intero Contesto, che preveda puntuali azioni di tutela, mitigazione e ripristino ambientale – paesaggistico finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo e ai beni storici presenti.
6. Per gli edifici esistenti non oggetto di tutela e di specifico grado di intervento da parte del PI, sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) d) del T.U. 380/2001, nel rispetto di caratteristiche tipologiche coerenti con gli edifici storici presenti (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) e che si inseriscano armonicamente nel paesaggio rurale; sono esclusi gli interventi che comportano l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti.
7. All'interno di tali ambiti non è consentito l'utilizzo della volumetria dell'eventuale Credito Edilizio riconosciuto a seguito della demolizione di un "elemento incongruo", che potrà essere invece registrato nell'apposito Registro del Credito Edilizio e/o trasferito in Zone idonee, non tutelate e destinate all'edificazione dal P.I.
8. È vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.
9. La procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti Urbanistici Comunali è ammessa a condizione che non siano introdotte nuove attività e spazi a destinazione produttiva.
10. Per le Ville venete valgono le norme di cui al precedente *Art 52.- Ville Venete e spazi di pertinenza* delle presenti NTO.

Art 54.- Giardini e parchi storici

1. Dal PAT e dal PTCP il Piano degli Interventi recepisce, precisa e integra l'individuazione dei Giardini e parchi storici, quali aree di stretta pertinenza di Ville e edifici di particolare interesse storico che si distinguono per la loro non comune bellezza, per il valore botanico delle specie vegetali presenti e/o per l'interesse storico ed architettonico.
2. Nelle aree di cui al presente articolo:
- non è consentito alcun tipo di nuova edificazione;
 - è vietata l'alterazione dei beni storico-naturalistici presenti, i quali devono essere conservati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - devono essere tutelati e valorizzati gli elementi sia artificiali sia naturali, vegetazionali e arboreo – arbustivi originali e caratteristici della pertinenza dei beni storici (aie e pavimentazioni originali e tipiche, giardini, broli, alberature, viali, filari, siepi autoctone, ...) evitando smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità dei parchi e le relazioni con il loro immediato intorno;
 - è vietata l'introduzione di essenze non autoctone o acquisite; è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti e autoctone;
 - devono essere conservati e/o ripristinati e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - per gli edifici presenti, è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI.
3. Le norme sopra descritte potranno essere meglio sviluppate e precisate con un apposito studio dettagliato, che rilevi gli elementi storici, architettonici naturali e vegetazionali dello stato di fatto e dello stato originario, al fine di definire puntualmente le azioni di tutela e di ripristino consentite e l'uso compatibile del giardino sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione.

Titolo V - Disposizioni transitorie e finali

Art. 55. - Piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

Sono confermate e recepite dal P.I. ancorché non materialmente riportate negli elaborati di Piano, le nuove destinazioni urbanistiche dei beni inseriti nei Piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.58 D.L.112/2008 e ss.mm.ii.

Art. 56. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria

1. Dalla data di adozione del presente P.I. è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le nuove previsioni. Sugli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

2. fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, rimangono in vigore le norme del vigente Regolamento Edilizio per quanto compatibili con le presenti NTO. Durante il regime di salvaguardia, laddove è prevista la nuova edificazione per intervento diretto o per strumento attuativo, si applicano gli indici e i parametri vigenti più restrittivi tra i due strumenti;

3. nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.I. non si applica a:

- i procedimenti, avviati a seguito di istanze presentate prima della data di adozione del presente P.I.
- le varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi efficaci alla data di adozione del presente P.I., purché le stesse non prevedano aumento della snp
- i progetti di opere pubbliche per i quali, alla data di adozione del presente P.I., sia intervenuta l'approvazione del progetto;

4. sono considerati compatibili con il presente P.I. i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche, approvati alla data di adozione del presente P.I.;

Art. 57. - Interventi consentiti prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi

Quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO all'interno delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, in assenza di questi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 58. - Norme abrogate

1. Con l'approvazione del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del PRG previgente

2. le Norme di Attuazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti e non ancora scaduti, nonché di quelli presentati e adottati prima della data di adozione del presente P.I.; decorso il termine di validità decennale dei PUA rimane fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare (nella costruzione di nuovi edifici o modificazione di quelli esistenti) gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel PUA stesso.

Art. 59.- Poteri di deroga

3. L'Autorità Comunale, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare titoli abilitativi, in deroga alle norme e alle previsioni, del PI nei casi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e s.m.i.

4. L'Autorità Comunale potrà esercitare, altresì, i poteri di deroga al P.I. consentiti da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di calamità naturali o cause di forza maggiore.

Parte seconda - Disciplina dei luoghi

Titolo VI – Repertorio A – I centri storici e il progetto di conservazione

Capo I – Norme specifiche per le ZTO A e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. compresi entro centri storici

Art 60. - Aree ZTO A

| Codice | Note e norme specifiche |
|---------------|--|
| A/01 | Compresa nelle “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana” individuate dal PAT lungo la S.R.10 in corrispondenza dell’ambito vallivo del Tartaro. Area compresa nel P.N. 9 - Attraverso la valle del Tartaro, Unità di intervento 9.4 - Ambito di rigenerazione dell’isolato tra via Stellini e via Molino. All’interno dell’ambito ricade un edificio oggetto di atto unilaterale d’obbligo ¹⁹ recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nel citato atto unilaterale. |
| A/02 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. All’interno della zona è compreso il “Comparto 8” |
| A/03- A/07 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. |
| A/08 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. All’interno della zona è compreso il “Comparto 5” |
| A/09- A/10 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. |
| A/11 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. La zona è compresa all’interno del “Comparto 1” |
| A/12- A/15 | Si rinvia alle norme specifiche dell’Atlante del centro storico”. |

Titolo VII – Repertorio B - Modificazione della città consolidata

Capo I - Norme specifiche per le ZTO B1, B2, C1.1, C1.2, D1 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A.

Art. 61. - Norme specifiche per le ZTO B1 – Spazi della residenza ad alta densità

| Codice | Note e norme specifiche |
|---------------|--|
| B1/01- B1/05 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B1/06 | Nella zona ricade il P.N. 2 - Ex Consorzio Agrario, si rinvia pertanto alle norme specifiche all’Art. 69.- Progetti Norma. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B1/07- B1/09 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B1/10 | La zona è interessata interamente dal PUA n.8, vigente convenzionato solo in parte. Trascorsi 10 anni dall’approvazione del PUA decadono le norme dello stesso relative alla parte non convenzionata, pertanto dovranno essere applicate le norme della ZTO B1. Nella zona ricade inoltre il P.N. 3 - Ristrutturazione urbanistica via Maso, si rinvia pertanto alle norme specifiche all’Art. 69.- Progetti Norma. |
| B1/11- B1/21 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| B1/22 | All’interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale e un edificio vincolato ai sensi dell’Art.10 D.Lgs. 42/2004 |
| B1/23 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B1/24 | All’interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale. Nella ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B1/25- B1/27 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B1/28- B1/29 | All’interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale. Nella ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B1/30 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |

¹⁹ Avanzata dal Sig. Perbellini Roberto, Prot. N. 0017268 del 12/12/2015

Art. 62. - Norme specifiche per le ZTO B2 - Spazi della residenza a media densità.

| Codice | Note e norme specifiche |
|---------------|---|
| B2/01 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT a nord del centro di Nogara. Si prevedono interventi di completamento di un complesso residenziale. Il Comune valuterà l'opportunità di ricorrere allo strumento del credito edilizio. |
| B2/02- B2/04 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/05, B2/06 | Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 1 "Ex canapificio", Unità di intervento 1.1 "Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici" e unità di intervento 1.3 "Nuove residenze in via Einaudi" |
| B2/07- B2/19 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/20 | Andranno incentivati sia interventi di valorizzazione delle attività commerciali e terziarie, in prossimità di una grande struttura di vendita, sia interventi di qualificazione degli spazi aperti. Si rilava la presenza di un'attività produttiva in zona impropria da confermare. |
| B2/21- B2/26 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/27 | All'interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale. Nella ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B2/28- B2/29 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/30 | All'interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale. Nella ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B2/31- B2/36 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/37 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da trasferire" oggetto delle previsioni progettuali definite per l'Unità di intervento 5.2 – <i>Riconversione di spazi produttivi in zona impropria del P.N. 5 Nuove residenze e riqualificazione Caselle est.</i> Si rinvia pertanto alle norme specifiche all'Art. 69.- Progetti Norma. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B2/38 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da confermare". Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B2/39- B2/49 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/50 | Nell'area sono presenti un supermercato e attività terziarie di servizio alla persona. |
| B2/51 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| B2/52 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da bloccare". La zona è inoltre interessata dall'Unità di intervento 10.1 – <i>Rigenerazione schiere</i> di via Casotti del P.N. 10 <i>Riqualificazione Via Casotti.</i> Si rinvia pertanto alle norme specifiche all'Art. 69.- Progetti Norma. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| B2/53- B2/55 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |

Art. 63. - Norme specifiche per le ZTO C1.1 Spazi della residenza a bassa densità.

| Codice | Note e norme specifiche |
|-----------------------|---|
| C1.1/01 | Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| C1.1//02- C1.1//05 | La zona è Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT a nord del centro di Nogara La zona è inoltre interessata dal P.N. 14 - "Asse nord". Si rinvia pertanto alle norme specifiche all'Art. 69.- Progetti Norma. |
| C1.1//06- C1.1//07 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1//08 | Nella ZTO ricade l'ambito interessato da un atto unilaterale d'obbligo ²⁰ recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale. È prevista la possibilità di ampliare un ristorante esistente. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere una volumetria aggiuntiva massima di 984 mc. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma. |
| C1.1//09- C1.1//18 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1//19 | All'interno della zona sono presenti tre lotti liberi per nuova edificazione residenziale. Nella ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| C1.1//20- C1.1//30 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1/31 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da bloccare". All'interno della zona sono inoltre presenti due lotti liberi per nuova edificazione residenziale. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma. |

²⁰ Avanzata da "Commerciale Nogarese" srl, Prot. N. 0017233 del 11/12/2015

| | |
|---------------------|---|
| C1.1/32 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1/33 | La zona coincide con lo spazio di stretta pertinenza della Villa Jacur di Campalano. Si rinvia pertanto alle norme specifiche dell'Atlante del centro storico". |
| C1.1/34- C1.1/41 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1/42 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT lungo la S.R.10 in corrispondenza dell'ambito vallivo del Tartaro. La zona coincide con l'Unità di intervento 9.3 - Via Molino e il Tartaro del P.N. 9 - Attraverso la valle del Tartaro. Si rinvia pertanto alle norme specifiche all'Art. 69.- Progetti Norma. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma |
| C1.1/43 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da bloccare". Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma. |
| C1.1/44- C1.1/45 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1/46 | All'interno della zona è presente un lotto libero per nuova edificazione residenziale, oggetto di accordo pubblico-privato, pertanto si rinvia alle norme specifiche previste all'Art. 66. - Lotti liberi per nuova edificazione residenziale, con particolare riferimento a quanto previsto per l'area ne/13. Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma. |
| C1.1/47- C1.1/55 | Nessuna particolare nota o prescrizione |
| C1.1/56 | Nella zona ricade un'attività produttiva in zona impropria "da trasferire". Per la restante parte della ZTO non è prevista nessuna particolare norma. |

Art. 64. - Norme specifiche per le ZTO C1.2

| Codice | Note ed eventuali norme specifiche |
|---------------------|---|
| C1.2/01- C1.2/05 | Sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici e sui volumi esistenti |
| C1.2/06 | Molino sul Tartaro Segnalato nella tavola 5 del PTCP come testimonianza di "Archeologia industriale" Sono ammessi Interventi sugli edifici e sui volumi esistenti nel rispetto del grado di protezione 3 "Edifici con qualità ambientale ordinaria". |
| C1.2C1.1/07 | Corte di origine rurale lungo il Tartaro. Sono ammessi Interventi sugli edifici e sui volumi esistenti. |
| C1.2/08 | All'interno dell'area sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi spazi ed edifici residenziali. Gli interventi si attuano sulla base di un PUA. La densità territoriale non potrà essere superiore a 1,1 mc/mq. |
| C1.2/09 | All'interno dell'area sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi spazi ed edifici residenziali. Gli interventi si attuano sulla base di un PUA. L'ambito di intervento dovrà essere ampliato rispetto a quello di stretta pertinenza degli edifici da riconvertire, fino a raggiungere una larghezza trasversale minima di 28 metri, affinché sia possibile realizzare una strada di distribuzione e una serie di lotti di larghezza adeguata. La suddetta larghezza potrà essere ridotta nella parte nord dell'area, in corrispondenza dell'ingresso, qualora tale spazio si destinato alla localizzazione degli standard primari del PUA (parcheggi e aree verdi di uso pubblico). Qualora sia realizzata lungo il fosso pubblico esistente, e ne renda più agevole la periodica manutenzione, la strada di distribuzione potrà avere larghezza pari a 7,5 metri, comprensivi di marciapiede sul solo lato in aderenza ai lotti edificabili. Una diversa localizzazione richiederebbe la realizzazione di marciapiedi su entrambi i lati. Lungo la strada dovrà essere garantita una servitù di passaggio pedonale e ciclabile. E' facoltà del Comune richiedere in sede di convenzione l'uso pubblico della strada di distribuzione o, in alternativa, la disponibilità a cedere la stessa qualora il Comune ne faccia richiesta. La densità territoriale non potrà essere superiore a 1,1 mc/mq. |
| C1.2/10 | Nell'area sono presenti il lotto libero numerato come ne/11; un'attività produttiva in zona impropria "da confermare". Per entrambi gli ambiti si rinvia alle relative norme. Per la restante parte della ZTO sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici e sui volumi esistenti. |
| C1.2/11- C1.2/15 | Sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici e sui volumi esistenti |

Art. 65.- Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA

1. Nella tabella seguente sono indicati i PUA vigenti nel territorio comunale di Nogara, nonché le zone di completamento precedentemente interessate da strumenti urbanistici attuativi, per le quali si rinvia alle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione:

| Codice | Denominazione |
|--------|---|
| PUA 01 | P.d.L. residenziale Via degli scavi |
| PUA 02 | P.d.R. Mottella |
| PUA 03 | Pd.R. Via Olga Visentini |
| PUA 04 | P.I.P. |
| PUA 05 | P.d.L. Industriale nord |
| PUA 06 | P.d.L. Parolini |
| PUA 07 | P.d.L. Polo logistico |
| PUA 08 | P.d.R. "B/23" Piazza Berlinguer |
| PUA 09 | P.d.R. ex Breviglieri (Famila) All'interno dell'area interessata dal PUA è presente una grande struttura di vendita, la quale è oggetto di una proposta di atto unilaterale d'obbligo ²¹ ; recepita dal Comune di Nogara Nel contesto e alle condizioni previste dalla normativa vigente, il Piano degli Interventi prevede che all'interno dell'area sia possibile ampliare le superfici di vendita esistenti e regolarmente autorizzate. L'ampliamento ammesso è quantificato dal Piano degli Interventi in 800 mq. di superficie di vendita aggiuntiva. Il completamento del processo autorizzativo per l'ampliamento della grande struttura di vendita dovrà conformarsi ai procedimenti stabiliti dalla normativa regionale vigente e in particolare a quanto previsto dal Regolamento Regionale n.1 del 21 giugno 2013. |
| PUA 11 | P.d.L residenziale Betti |
| PUA 12 | P.d.L.Costa |
| PUA 13 | P.d.L. Caselle 2003 |
| PUA 14 | P.d.L. Olimpica |
| PUA 15 | P.d.L. Parmala |
| PUA 16 | P.d.L. Raffa sud |
| PUA 17 | P.d.L. Mottella 2 |
| PUA 18 | P.d.L. Via Aldo Moro |
| PUA 19 | P.d.R. Valdivisi |
| PUA 20 | P.d.L. "C2/12" |
| PUA 21 | Porta sud |
| PUA 22 | P.d.L. Raffa nord |
| PUA 23 | P.d.L. Kiwi |
| PUA 24 | P.d.L. "C2/16" |
| PUA 25 | P.d.R. "BR/1" |

2. Le previsioni contenute nei PUA hanno validità decennale e comportano la concreta e dettagliata conformazione delle proprietà in attuazione di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale. Decorso il termine di dieci anni, diventano inefficaci unicamente le previsioni del PUA che non abbiano avuto concreta attuazione, rimanendo fermo tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici o nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal piano stesso che, per questa parte, hanno efficacia ultrattiva.

3. Il Comune può modificare le prescrizioni del PUA:

- in base ad una motivata valutazione dello stato dei luoghi e delle posizioni venutesi a consolidare e su cui si va ad incidere;
- se tale modifica è effettuata con una variante destinata specificamente ad incidere sulle norme dello strumento attuativo.

²¹ Avanzata dal Sig. Brendolan Dario, Prot. N. 0002322 del 25.02.2016

Art. 66. - Lotti liberi per nuova edificazione residenziale

| codice | ZTO | Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche |
|---------------|------------|---|
| ne/01 | B1 | Via Torrazzo |
| ne/02 | B1 | Via San Francesco |
| ne/03 | B2 | Via C. Pavese |
| ne/04 | B2 | Via A. Costa |
| ne/05 | C1.1 | Via San Rocco |
| ne/06 | C1.1 | Piazzetta 2 giugno |
| ne/07 | C1.1 | Via Caselle |
| ne/08 | C1.1 | Via Campalano |
| ne/09 | C1.1 | Via Campalano |
| ne/10 | C1.1 | S.P.49 dell'Oson |
| ne/11 | C1.2 | Via Dossetto (interno) L'area edificabile e la volumetria conseguente sono esito di un atto unilaterale d'obbligo ²² recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale. |
| ne/12 | B1 | Via Dossetto |
| ne/13 | C1.1 | S.P.49 dell'Oson (interno) L'area edificabile e la volumetria conseguente sono esito di un atto unilaterale d'obbligo ²³ recepito dal Comune di Nogara. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni contenute nell'atto unilaterale. |
| ne/14 | B1 | Via Brancon |
| ne/15 | C1.1 | Via Brancon |

Art. 67. - Norme specifiche per le ZTO D1

| Codice | Note ed eventuali norme specifiche |
|---------------|---|
| D1/01 | Edificio di origine rurale compreso tra un corso d'acqua e un PUA a destinazione produttiva. Nessuna particolare nota o prescrizione. |
| D1/02 | Edificio di origine rurale compreso tra la S.S.12 e un corso d'acqua. vanno incentivati gli interventi di demolizione senza ricostruzione, eventualmente ricorrendo allo strumento del credito edilizio. |
| D1/03 | Presenza di attività commerciali comprese all'interno di "Polarità commerciali" individuate ai sensi della normativa vigente. |
| D1/04 | Polo produttivo consolidato. Nessuna norma particolare |
| D1/05 | Presenza di attività commerciali comprese all'interno di "Polarità commerciali" individuate ai sensi della normativa vigente. All'interno della zone è presente una struttura commerciale oggetto di una proposta di atto unilaterale d'obbligo ²⁴ . Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti dell'accordo, ammettendo la possibilità di accorpate una serie di medie strutture di vendita esistenti all'interno di una struttura e di spazi sostanzialmente unitari, dando vita ad una grande struttura di vendita, in grado di consolidare l'attuale polarità commerciale e valorizzare il fronte commerciale e produttivo rivolto verso la S.S.12. Il completamento del processo autorizzativo per l'apertura della grande struttura di vendita dovrà conformarsi ai procedimenti stabiliti dalla normativa regionale vigente e in particolare a quanto previsto dal Regolamento Regionale n.1 del 21 giugno 2013. |
| D1/06-10 | Polo produttivo consolidato. Nessuna norma particolare |
| D1/11 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT a nord del centro di Nogara. Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 14 "Asse nord" |
| D1/12 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT a nord del centro di Nogara. Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 14 "Asse nord" Unità di intervento 2 "Rigenerazione di attività commerciali e di servizio". |
| D1/13 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT a nord del centro di Nogara. Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 14 "Asse nord" |
| D1/14 | La zona costituisce il margine di un insediamento produttivo prevalentemente localizzato in comune di Sorgà frazione di Bonferraro. Non si prevedono norme particolari |

²² Avanzata dalla Società CRETA s.a.s. Prot. N. 0016860 del 03/12/2015

²³ Avanzata dalle Sig.re. Mandrini Edvige, Tosi Anna Maria, Tosi Maria Cecilia, Prot. N. del .../04/2016

²⁴ Avanzata dal Sig. Zanchetta Efrem Erasmo, Prot. N. 0017297 del 14.12.2015

| | |
|--------------|--|
| D1/15 | Attività produttive e commerciali lungo la S.R.10 prossime agli ex essiccatoi di Montalto. Nessuna norma particolare. |
| D1/16 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT lungo la S.R.10 in corrispondenza dell'ambito vallivo del Tartaro. Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 9 "Attraverso la valle del Tartaro", Unità di intervento 1 "Recupero paesaggistico di un'area lungo il Tartarello". |
| D1/17, D1/18 | Compresa nelle "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" individuate dal PAT lungo la S.R.10 in corrispondenza dell'ambito vallivo del Tartaro. Per le norme specifiche si rinvia all'Art. 69.- Progetti Norma, nello specifico al Progetto Norma 9 "Attraverso la valle del Tartaro", Unità di intervento 2 "Riconversione di spazi produttivi del mulino". |
| D1/19 - 20 | Attività produttiva isolata, inserita in un contesto residenziale. Nessuna norma particolare |
| D1/21 | Attività produttiva isolata, compresa tra residenze e il centro sportivo. Nessuna norma particolare |
| D1/22 | Attività produttiva isolata in contesto prevalentemente rurale ma ben servita da attrezzature, si tratta di una localizzazione compatibile con il tipo di attività svolta. Nessuna norma particolare |
| D1/23 | Nell'area sono ammessi solo interventi connessi all'attività di deposito all'aperto, collegato all'attività nella ZTO D1/22. |
| D1/24-26 | Insediamiento produttivo in loc. Alberoni. Nessuna norma particolare |
| D1/27-D1/29 | Attività isolate lungo la S.R.10. Nessuna norma particolare |

Titolo VIII – Repertorio C Elementi incongrui

| Codice | Localizzazione | Descrizione e principali caratteristiche | disciplina |
|--------|----------------|--|---|
| 1 | Via Frescà | Individuata dal PAT | <p>Il P.I. conferma la classificazione come “opera incongrua” di un allevamento intensivo contenuta nel PAT. in considerazione della prossimità ad aree residenziali consolidate.</p> <p>Nel contesto di una variante al P.I. finalizzata al recupero ambientale delle aree occupate da “elementi incongrui” il Comune con il pieno coinvolgimento dei conduttori delle aziende,determinerà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, • gli adempimenti necessari affinché il credito sia trascrivibile sull’apposito “Registro”, e/o quantificabile in un accordo che preveda la contestuale nuova localizzazione dei volumi derivanti dal recupero ambientale delle aree. <p>In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento si farà riferimento all’Art. 20. - Credito edilizio e all’Art. 22.- Elementi incongrui, aree di degrado, credito edilizio di queste NTO.</p> |
| 2 | Via Mottella | Individuata dal PAT Allevamento | <p>Il P.I. conferma la classificazione come “elemento incongruo” di un allevamento intensivo contenuta nel PAT. in considerazione della prossimità ad aree residenziali consolidate.</p> <p>Nel contesto di una variante al P.I. finalizzata al recupero ambientale delle aree occupate da “elementi incongrui” il Comune con il pieno coinvolgimento dei conduttori delle aziende,determinerà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, • gli adempimenti necessari affinché il credito sia trascrivibile sull’apposito “Registro”, e/o quantificabile in un accordo che preveda la contestuale nuova localizzazione dei volumi derivanti dal recupero ambientale delle aree. <p>In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento si farà riferimento all’Art. 20. - Credito edilizio e all’Art. 22.- Elementi incongrui, aree di degrado, credito edilizio di queste NTO.</p> |
| 3 | Via Molino | Area individuata dal PRG in relazione ad un’attività produttiva in zona impropria oggi del tutto cessata | <p>L’“elemento incongruo” è compreso nell’area interessata dal <i>Progetto Norma n.9, Unità di intervento 9.3 - Via Molino e il Tartaro</i>. Si rinvia pertanto alle corrispondenti norme specifiche dell’Art. 69.- <i>Progetti Norma</i></p> |

Titolo IX – Repertorio D - Attività produttive in zona impropria

| Codice | Localizzazione | Note ed eventuali norme specifiche |
|---------------|--|---|
| Z.Imp. 01 | Via Guglia di Sotto | da confermare |
| Z.Imp. 01 | Via Guglia di Sotto. | da bloccare |
| Z.Imp. 03 | Via Boschetto. | da confermare |
| Z.Imp. 04 | Via Boschetto. | da confermare |
| Z.Imp. 05 | Barabò, via Valdivisi. | da confermare |
| Z.Imp. 06 | Barabò S.P.48 C "di Bionde". Allevamento intensivo | da trasferire |
| Z.Imp. 07 | Nord S.R.10, loc. Casella. | da confermare |
| Z.Imp. 08 | Nord S.R.10, loc. Casella. | da confermare |
| Z.Imp. 09 | Nord S.R.10, loc. Casella. | da confermare |
| Z.Imp. 10 | Campalano. | da bloccare |
| Z.Imp. 11 | via Frescà. | da trasferire |
| Z.Imp. 12 | via Caselle. | da trasferire |
| Z.Imp. 13 | via Caselle. | da confermare |
| Z.Imp. 14 | via Dossetto (interno). | da confermare |
| Z.Imp. 15 | via Raffa. | da confermare |
| Z.Imp. 16 | via Casotti. | da bloccare |
| Z.Imp. 17 | via Costantini. | da confermare |
| Z.Imp. 18 | via Maso. | da trasferire |
| Z.Imp. 19 | via Cherubini. | da confermare |
| Z.Imp. 20 | via Mazzini. | da bloccare |
| Z.Imp. 21 | via 25 aprile. | da trasferire |
| Z.Imp. 22 | via Einaudi. | da trasferire |
| Z.Imp. 23 | via Einaudi via Kennedy. | da trasferire |

Titolo X – Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo

| n° | localizzazione | disciplina |
|----|----------------|--|
| 1 | Via Tavanara | A seguito di proposta di atto unilaterale d'obbligo ²⁵ , recepita dal Comune di Nogara, il P.I. riconosce un edificio non più funzionale al fondo agricolo, da destinare ad attività di ristorazione e turistico ricettive. Gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni previste dall'atto unilaterale. |
| 2 | Via Campiol | Nel contesto di un atto unilaterale d'obbligo ²⁶ , recepito dal Comune di Nogara il P.I. individua un edificio non più funzionale al fondo agricolo, nel quale è presente un'attività di carpenteria metallica. Il P.I. ritenuta l'attività compatibile con le condizioni ambientali del contesto, prescrive il riconoscimento dell'attività attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio da agricola ad artigianale (con il conseguente versamento degli oneri e contributi dovuti). Una volta concluso il procedimento, potranno essere ammessi progetti di ampliamento dei fabbricati e dell'attività, nei limiti definiti dall'atto unilaterale. Più in generale gli interventi dovranno rispettare condizioni e prescrizioni previste dall'atto unilaterale. |

²⁵ Avanzata dalla Sig.ra Meneghelli Lucia Maria Giuseppina Prot. N. del

²⁶ Avanzata dal Sig. Soardo Daniele, Prot. N. del

Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano

Art. 68. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate

1. Ai sensi dall'art.18 comma 7 della L.R.11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a:

- aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati,
- nuove infrastrutture,
- aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
- vincoli preordinati all'esproprio.

2. Per le aree indicate al comma 1, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della stessa L.R.11/2004:

3. Relativamente alla previsione di nuove infrastrutture, aree per servizi e vincoli preordinati all'esproprio, che il Piano degli Interventi sottopone ad una rilevante riorganizzazione, il termine di cinque anni decorre dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi;

4. Relativamente alle aree di trasformazione o espansione soggette a Piani Urbanistici Attuativi sono contrassegnate nell'elaborato cartografico "P.I. Zone significative" da specifica grafia a righe rosse oblique e simbolo dell'asterisco dello stesso colore, nella tabella seguente è indicata la localizzazione:

- delle aree per le quali la data di introduzione delle previsioni si fa coincidere con il 05.06.2014, data di entrata in vigore del PAT, (che conferma previsioni del PRG previgente);
- delle aree di nuova introduzione, per le quali il termine si intende a partire dalla data di entrata in vigore del P.I.

Trasformazione di aree residenziali

Il Piano individua le seguenti zone destinate alla realizzazione di ambiti residenziali di nuova formazione o attraverso trasformazione urbanistica. Le tabelle seguenti evidenziano il rapporto con i Progetti Norma e la decorrenza dei termini in riferimento al c.7 art.18 della L.R.11/2004

| ZTO n° | localizzazione | Area in trasformazione | Strumento di attuazione | Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004 |
|--------|-------------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|
| C2/1 | Via Olmo, via Turati | P.N.7 - Margine residenziale nord di Montalto | P.U.A. | PAT |
| B2/5 | Via Kennedy | P.N.1 - Ex Canapificio, nello specifico dell'Unità di Intervento 1.1 Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici | P.U.A. | P.I. |
| B2/6 | Via Kennedy via Einaudi | P.N. Ex Canapificio nello specifico dell'Unità di Intervento 1.3 Nuove residenze su via Einaudi1 | P.U.A. | P.I. |
| A/08 | Via Papa Giovanni XXIII | Comparto 5 | P.U.A. | PAT |
| C2/2 | Interno via Casotti | P.N. 10 Riqualificazione via Casotti e nuove residenze, limitatamente all'Unità di intervento 10.2 "Trasformazione Parmala" | P.U.A. | PAT |
| C2/3 | via Casotti | P.N.11 Nuove residenze e spazi aperti attrezzati di via Casotti | P.U.A. | P.I. |
| C2/4 | Interno via Maso | P.N.4 Nuove residenze e parco urbano di via Maso, limitatamente all'Unità di intervento 4.1 Nuove residenze di via Maso | P.U.A. | P.I. |
| C2/5 | via Di Vittorio | P.N.6 - Bordo Ovest di Caselle | P.U.A. | PAT |
| C2/6 | via Ines Cara | P.N.5 Nuove residenze e riqualificazione Caselle est, limitatamente all'Unità di intervento 5.1 Nuove residenze Caselle | P.U.A. | PAT |
| C2/7 | Barabò via Colognine | P.N.13 Barabò | P.U.A. | PAT |

Trasformazione di aree produttive

La tabella seguente evidenzia il rapporto tra Aree produttive di nuova formazione, Progetti Norma e decorrenza dei termini in riferimento al c.7 art.18 della L.R.11/2004

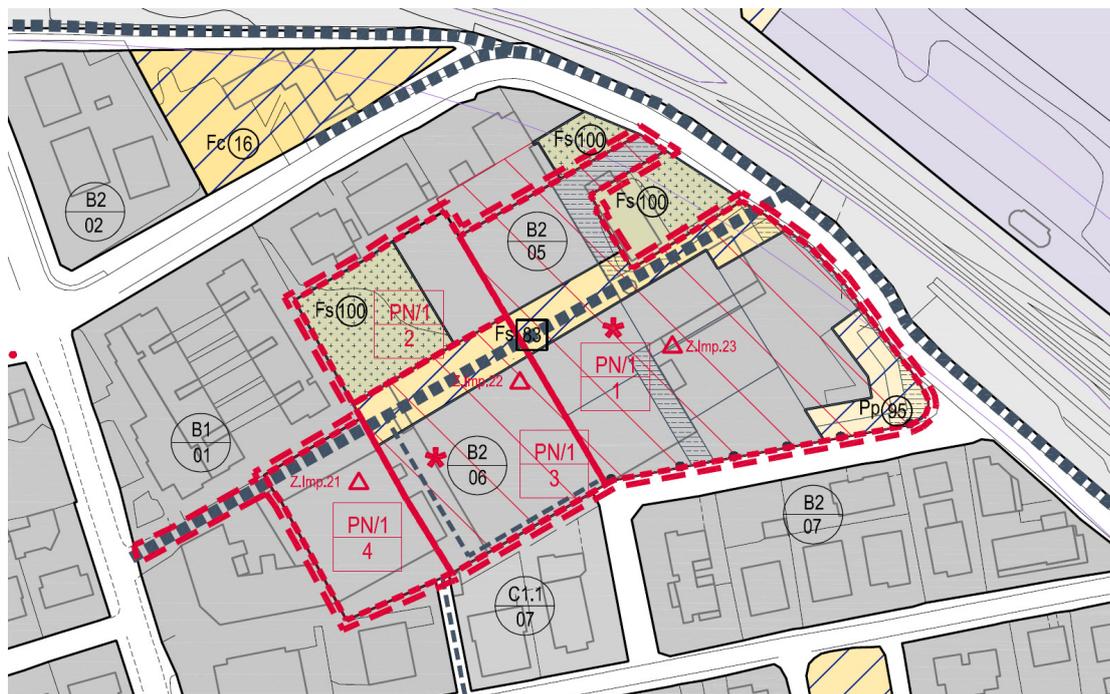
| ZTO n° | localizzazione | Progetto Norma di riferimento | Strumento di attuazione | Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004 |
|--------|----------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|
| D2/1 | S.R.10 ex essiccatoi | P.N. Ristrutturazione urbanistica ex essiccatoi | P.U.A. | PAT |
| D2/2 | S.R.10 loc. Casona | P.N. Margine degli insediamenti produttivi est | P.U.A. | PAT |

Art. 69.- Progetti Norma

Il Piano degli Interventi prevede i seguenti Progetti Norma:

| Nome Progetto Norma | Tipo di trasformazione / modificazione |
|--|--|
| <u>P.N. 1 - Ex Canapificio</u> | |
| • Unità di intervento 1.1 – Margine via Kennedy e nuovi spazi pubblici | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| • Unità di intervento 1.2 – Interventi su un giardino provato | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| • Unità di intervento 1.3 – Nuove residenze in via Einaudi | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| • Unità di intervento 1.4 – Riconversione di un edificio produttivo dismesso | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| <u>P.N. 2 - Ex Consorzio Agrario</u> | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| <u>P.N. 3 - Ristrutturazione urbanistica via Maso</u> | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| <u>P.N. 4 - Nuove residenze e parco urbano di via Maso</u> | |
| • Unità di intervento 4.1 - Nuove residenze di via Maso | Espansione |
| • Unità di intervento 4.2 - Parco Urbano di Via Maso | Nuovi spazi pubblici |
| <u>P.N. 5 - Nuove residenze e riqualificazione Caselle est</u> | |
| • Unità di Intervento 5.1 – Nuove Residenze Caselle | Espansione |
| • Unità di intervento 5.2 – Riconversione di spazi produttivi in zona impropria | Trasformazione – ristrutturazione urbanistica |
| <u>P.N. 6 - Bordo ovest di Caselle</u> | Espansione |
| <u>P.N. 7 - Margine residenziale nord di Montalto</u> | Espansione |
| <u>P.N. 8 - Ristrutturazione urbanistica degli ex essiccatoi</u> | Espansione |
| <u>P.N. 9 - Attraverso la valle del Tartaro</u> | |
| • Unità di intervento 9.1 - Recupero paesaggistico di un'area lungo il Tartarello | Riconversione e recupero ambientale |
| • Unità di intervento 9.2 - Riconversione degli spazi produttivi del Mulino | Riconversione e recupero ambientale |
| • Unità di intervento 9.3 - Via Molino e il Tartaro | Recupero architettonico, insediativo e qualificazione degli spazi aperti |
| • Unità di intervento 9.4 - Ambito di rigenerazione dell'isolato tra via Stellini e via Molino | Conservazione |
| <u>P.N. 10 - Riqualificazione Via Casotti</u> | Ristrutturazione urbanistica attraverso recupero ed espansione |
| • Unità di intervento 10.1 - Rigenerazione schiere di via Casotti | Recupero architettonico, insediativo e qualificazione degli spazi aperti |
| • Unità di intervento 10.2 - Trasformazione Parmala | Espansione |
| <u>P.N. 11 - Nuove residenze e spazi aperti attrezzati in via Casotti</u> | Espansione |
| <u>P.N. 12 - Nuovi insediamenti produttivi sulla S.R. Padana Inferiore</u> | Espansione |
| <u>P.N. 13 - Barabò</u> | Espansione |

P.N. 1 - Ex Canapificio



Il progetto interessa un'area localizzata in prossimità della linea ferroviaria, a breve distanza dal centro di Nogara e classificata dal PAT come "Area di riqualificazione e riconversione". Il sito, originariamente occupato da un canapificio che ha da tempo cessato l'attività, è oggi in gran parte inutilizzato e costituisce un elemento di degrado paesaggistico e una discontinuità nel tessuto urbano.

L'area è stata a lungo destinata dal PRG alla realizzazione di un intervento unitario di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla riconversione a destinazione residenziale e attività compatibili (artigianato di servizio, terziario...). Tuttavia gli interventi previsti non si sono concretizzati per la difficoltà di concertare, attraverso un unico processo di progettazione, le diverse esigenze ed aspettative di una proprietà frammentata.

In continuità con il ruolo attribuito all'area dal PRG, il Progetto Norma si propone di prefigurare l'assetto previsto per l'area già nello strumento urbanistico generale, delimitando differenti unità e modalità di intervento, in modo da facilitare l'avvio del processo di ristrutturazione urbanistica.

Due delle unità di intervento previste dal Progetto Norma confermano i contenuti di altrettanti accordi pubblico - privato / atti unilaterali d'obbligo, recepiti dall'Amministrazione Comunale.

I principali obiettivi del Progetto Norma sono:

- il risanamento e l'integrazione nello spazio cittadino di un'area oggi sottoutilizzata, garantendo migliori standard ambientali e un complessivo miglioramento del paesaggio urbano;
- un nuovo disegno urbano e un nuovo ruolo per l'area, attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e realizzazione di spazi e infrastrutture di uso collettivo.

Il nuovo impianto è organizzato lungo uno spazio pubblico di forma allungata, costituito da un percorso ciclopedonale, associato a spazi verdi e pavimentati in modo da configurare una sorta di "nastro". Il nuovo spazio pubblico, destinato a collegare via Kennedy con via 25 aprile, costituisce un elemento di riferimento, verso il quale si rivolgono sia spazi aperti e percorsi minori, sia una serie di lotti, destinati al programma edificatorio e alle nuove funzioni.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse alla residenza,
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, di spazi aperti verdi e pavimentati;
- l'adeguamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili e dei sottoservizi.

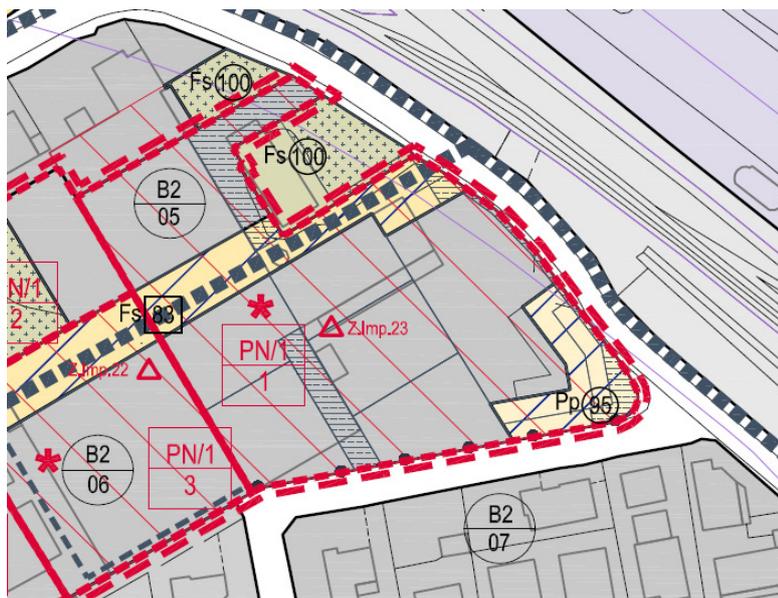
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 18.113

All'interno del Progetto Norma sono comprese quattro unità minime di intervento:

- 1.1 – Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici
- 1.2 – Interventi su un giardino privato
- 1.3 – Nuove residenze in via Einaudi
- 1.4 – Riconversione di un edificio produttivo dismesso

Unità di intervento 1.1 – Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici



L'area di intervento è localizzata all'incrocio tra via Einaudi e via Kennedy, in parte rivolta verso la ferrovia. Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti e la qualificazione degli spazi aperti, oggi completamente impermeabilizzati. Lo spazio rivolto verso via Kennedy è destinato prevalentemente all'insediamento di attività terziarie, artigianato di servizio e residenze. All'incrocio con via Einaudi è prevista la localizzazione di una zona di parcheggio pubblico, destinata ad essere integrata dalla dotazione di parcheggi funzionale alle attività da insediare. Da via Kennedy ha inizio un percorso ciclopedonale affiancato ad un "nastro" di spazi aperti verdi e pavimentati ad uso pubblico, che penetra verso ovest verso l'interno dell'area di intervento. Le aree interne e quelle rivolte a sud verso via Einaudi sono destinate alla realizzazione di residenze a bassa densità, servite da corti interne e accessi carrabili pavimentati, che potranno essere aperti al transito pedonale.

Z.T.O. di appartenenza:

B2
Fs
Pp

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 9.502 |
| <u>servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | |
| parcheggi a raso (ZTO Parcheggio) | | MQ. | 764 |
| aree verdi (ZTO F) | | MQ. | 1.170 |
| <u>residenze ed attività economiche</u> | S.f (max) | MQ. | 7.536 |
| residenze e attività compatibili | Vol.(max) | MC. | 8.750 |

Le quantità riferite a servizi e spazi di uso pubblico non comprendono gli standard primari da ricavare all'interno del Piano Urbanistico attuativo.

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità in attuazione di atto unilaterale²⁷

Criteri per gli interventi

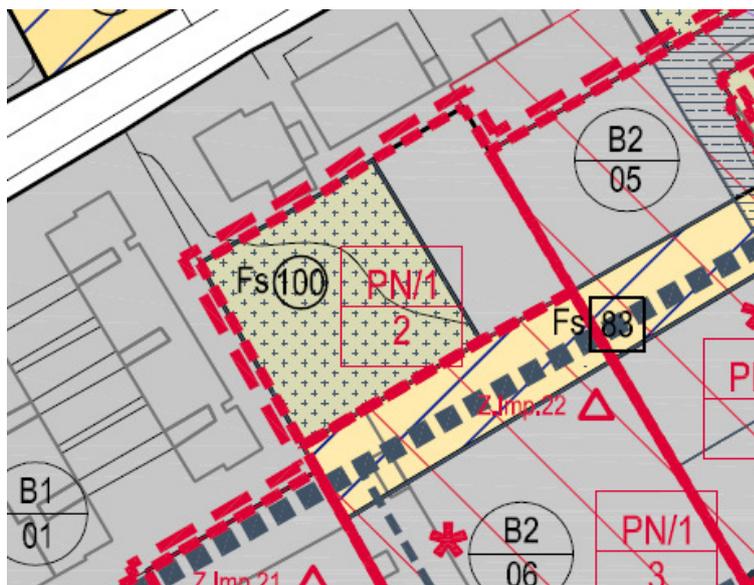
I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 12 metri;
- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 15% della superficie totale.

²⁷ Avanzata dal Sig. Fracca Benito, Prot. N. del

- Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contestuale realizzazione degli spazi pubblici previsti nella ZTO F e nella ZTO P “parcheggio”. La realizzazione delle opere e la loro destinazione ad uso collettivo comporterà uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- All'interno della ZTO BR/5 gli elaborati grafici e la convenzione potranno prevedere l'uso pubblico pedonale degli spazi pavimentati necessari per l'accesso carrabile alle nuove residenze. In tal caso gli spazi potranno essere computati ai fini del soddisfacimento della quota di spazi verdi e pavimentati richiesta dagli standard “primari” del Piano Urbanistico Attuativo.
- Il percorso ciclopedonale all'interno della ZTO F dovrà essere associato alla messa a dimora di alberature di alto fusto.
- Tra il parcheggio in progetto e il margine lungo via Einaudi e via Kennedy dovrà essere prevista la realizzazione di un marciapiede, lungo via Kennedy andrà valutata l'opportunità di proteggere il marciapiede con una siepe arbustiva bassa.

Unità di intervento 1.2 – Interventi su un giardino privato



L'unità di intervento comprende un'area destinata a verde privato all'interno della quale sono previsti interventi di sistemazione degli spazi aperti, interventi sugli edifici esistenti e la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita.

Z.T.O. di appartenenza:

B2
Vp

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 2.321 |
| servizi e spazi di uso pubblico | Area (min) | MQ. | 0 |
| aree verdi (ZTO F) | | MQ. | 0 |
| residenze ed attività economiche | S.f (max) | MQ. | 2.321 |
| residenze e attività compatibili (volume aggiuntivo) | Vol.(max) | MC. | 600 |

Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto in attuazione di atto unilaterale²⁸

Criteri per gli interventi

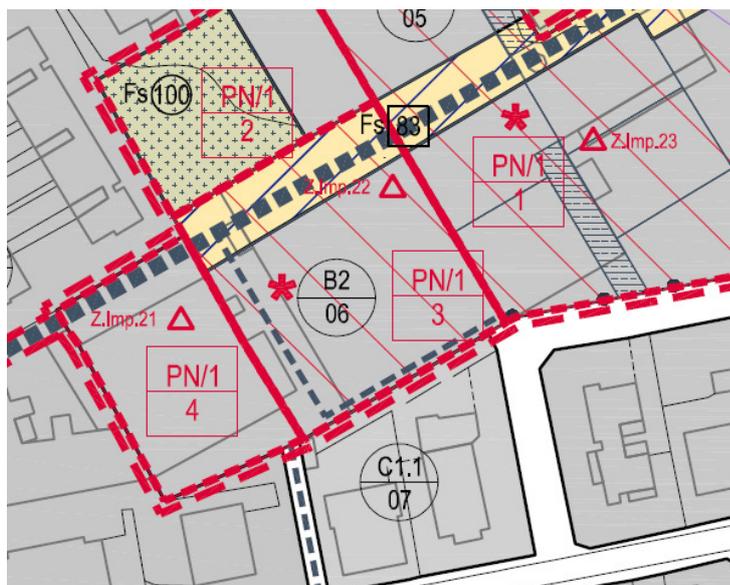
All'interno dell'area:

- sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti,
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta,
- è consentita la realizzazione di un nuovo edificio a volumetria predefinita non superiore a 600 mc.. la localizzazione del quale dovrà garantire il più possibile la valorizzazione dello spazio aperto esistente.

Il nuovo edificio dovrà avere altezza massima di 6,5 metri.

²⁸ Avanzata dal Sig. Fracca Benito, Prot. N. del

Unità di intervento 1.3 – Nuove residenze in via Einaudi



L'area di intervento è localizzata a nord ovest di via Einaudi ed è caratterizzata dalla presenza di edifici sottoutilizzati, in parte destinati a magazzino e in parte a residenza

Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area con il recupero del suolo liberato dagli edifici e degli spazi scoperti esistenti, attualmente impermeabilizzati e degradati. La riconversione dell'area prevede la realizzazione di nuove residenze, che potranno associarsi ad attività terziarie e di servizio compatibili con la residenza.

Nella parte nord dell'area è prevista la realizzazione di spazi aperti verdi e pavimentati, in continuità con il percorso ciclopedonale previsto nell'unità di intervento 1.1

Z.T.O. di appartenenza:

B2
Fs

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 3.633 |
| <u>servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | |
| aree verdi (ZTO F) | | MQ. | 954 |
| <u>residenze ed attività economiche</u> | S.f (max) | MQ. | 2.679 |
| residenze e attività compatibili | Vol.(max) | MC. | 5.358 |

Le quantità riferite a servizi e spazi di uso pubblico non comprendono gli standard primari da ricavare all'interno del Piano Urbanistico attuativo.

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità in attuazione di atto unilaterale²⁹

Criteri per gli interventi

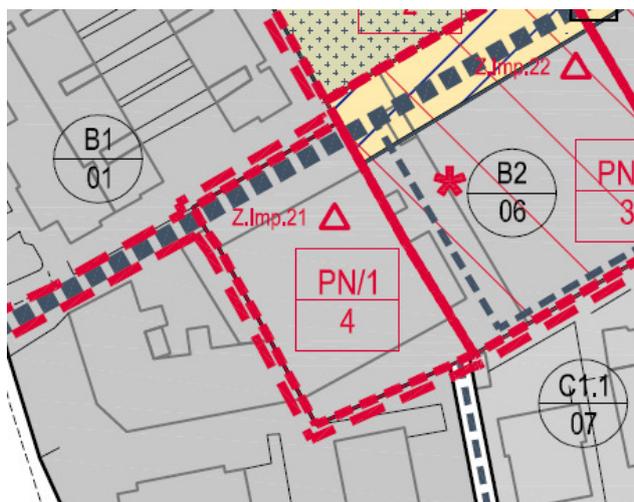
I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 12 metri;
- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 10% della superficie totale.
- Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contestuale realizzazione degli spazi pubblici previsti nella ZTO F. La realizzazione delle opere e la loro destinazione ad uso collettivo comporterà uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- Il percorso ciclopedonale all'interno della ZTO F dovrà essere associato alla messa a dimora di alberature di alto fusto.

²⁹ Avanzata dal Sig. Cervi Daniele Amilcare Giuseppe, Prot. N. del

- Tra via Einaudi e gli spazi di uso pubblico localizzati nella parte nord dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento pedonale, avente larghezza non inferiore a 2,50 metri. Il percorso indicato negli elaborati grafici ha funzione di suggerimento e potrà essere modificato in fase di elaborazione del PUA. Il tracciato definitivo dovrà essere indicato negli elaborati grafici e compreso nella convenzione del PUA. Tale percorso potrà essere ottenuto anche garantendo l'uso pedonale pubblico di spazi pavimentati necessari per l'accesso carrabile alle nuove residenze. In tal caso le superfici interessate potranno essere computate nel PUA come standard "primari". Dovrà comunque essere garantita la realizzazione degli standard primari di parcheggio.
- Si suggerisce di organizzare la distribuzione dei nuovi volumi e spazi aperti di pertinenza, in modo da estendere le visuali da via Einaudi, oggi ristrette dall'edificio esistente, prevedendo varchi e aperture spaziali verso l'interno dell'area e lo spazio pubblico previsto a nord.

Unità di intervento 1.4 – Riconversione di un edificio produttivo dismesso



L'area di intervento è localizzata all'estremità ovest del Progetto Norma ed è caratterizzata dalla presenza di un edificio industriale e spazi aperti sottoutilizzati.

Il Progetto Norma conferma la destinazione funzionale definita dal PRG e la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area. L'attuazione degli Interventi di trasformazione dovrà essere preceduta dalla stipula di specifico accordo in variante al Piano degli Interventi, seguita dall'elaborazione di un PUA (in conformità a quanto previsto dal PAT).

In assenza di variante al P.I. sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è esclusa la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

La variante al P.I. dovrà confermare le previsioni del PAT prevedendo la riconversione dell'area attraverso:

- il recupero del suolo attraverso la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti;
- la qualificazione degli spazi scoperti, attualmente impermeabilizzati e degradati;
- la realizzazione di nuove residenze, che potranno associarsi ad attività terziarie e di servizio compatibili con la residenza.

Nella parte nord dell'area andrà prevista la realizzazione di spazi aperti verdi e pavimentati, in continuità con il percorso ciclopedonale previsto nelle unità di intervento 1.1 e 1.2.

Z.T.O. di appartenenza:

BR/5

| | | | |
|---|------------|-----|-----------------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 2.141 |
| <u>servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | |
| aree verdi | | MQ. | da definirsi con Variante al P.I. |
| <u>residenze ed attività economiche</u> | S.f (max) | MQ. | da definirsi con Variante al P.I. |
| residenze e attività compatibili | Vol.(max) | MC. | da definirsi con Variante al P.I. |

Strumento di intervento

Accordo pubblico – privato in Variante al P.I. e successiva elaborazione di Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima non superiore a 12 metri;
- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 15% della superficie totale.

P.N. 2 - Ex Consorzio Agrario



Localizzata lungo via Vittorio Emanuele II, il tratto urbano della S.R.10, l'area dell'ex Consorzio Agrario segna un punto di passaggio, un'interruzione fisica e funzionale nella sequenza di villini residenziali allineati lungo l'asse alberato. Da tempo sottoutilizzati, gli spazi e gli edifici sono classificati dal PAT come "Area di riqualificazione e riconversione".

Il Progetto Norma conferma la destinazione prevalente a residenza, rinviando ad uno strumento urbanistico attuativo per valorizzare l'area con una densità edilizia medio alta (l'indice fondiario previsto è di 2 mc/mq.) e soprattutto un programma funzionale che preveda attività terziarie e di servizio, localizzati in punti significativi dell'area.

Il paesaggio urbano risultante dagli interventi dovrà essere compatibile con la presenza delle abitazioni isolate che si allineano lungo strada, istituendo un "dialogo" con esse e garantendo una significativa presenza di vegetazione arborea d'alto fusto lungo il perimetro dell'area e all'interno della stessa.

Z.T.O. di appartenenza:

B1

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 4.766 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 640 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 256 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 384 |
| <hr/> | | | |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | |
| residenze | Vol.(max) | MC. | 9.532 |

Strumento di intervento

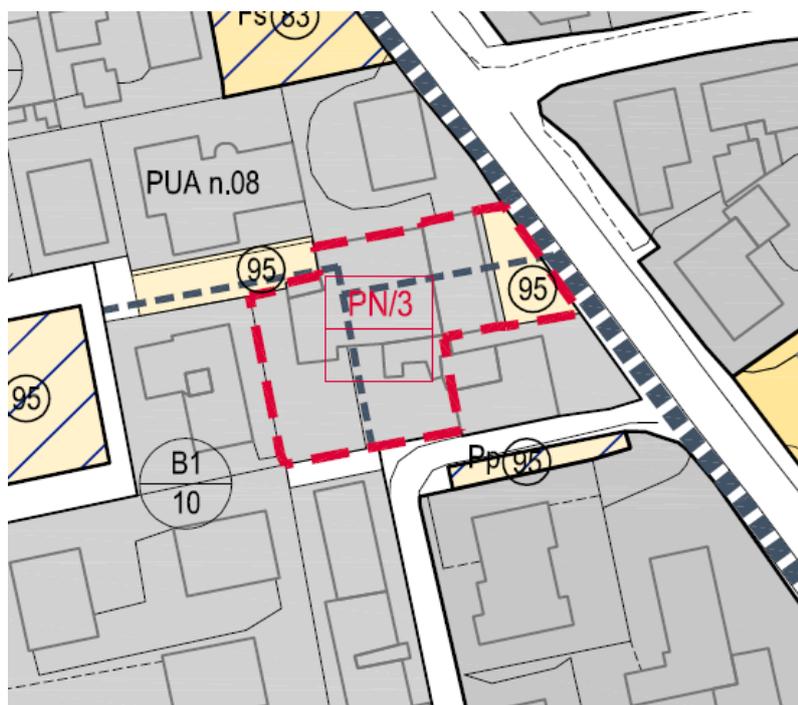
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di due piani (7 metri) nella parte dell'area lungo via Vittorio Emanuele (entro una fascia di 25 metri dalla strada) e di tre piani fuori terra (10 metri) nella parte posteriore, verso via Cavalieri di Vittorio Veneto;
- lungo via Vittorio Emanuele dovrà essere rispettato l'allineamento planimetrico con gli edifici esistenti;
- si suggerisce che i volumi risultanti dagli interventi siano esito di una riflessione progettuale sul tipo della "villa urbana" a media densità, evitando il ricorso a tipi edilizi a blocco o in linea e limitando la dimensione dei nuovi volumi;
- le attività terziarie, commerciali o di servizio dovranno localizzarsi lungo via Vittorio Emanuele II.
- Gli accessi carrai all'area dovranno essere localizzati preferibilmente lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto, in modo da interferire il meno possibile con il traffico lungo il tratto urbano della S.R.10.

P.N. 3 - Ristrutturazione urbanistica via Maso



Il Progetto Norma interessa un'area centrale di Nogara, compresa tra Piazza Berlinguer e via Maso, occupata da un edificio produttivo dismesso, il cui decadimento fisico incide in modo negativo sulla qualità del paesaggio urbano. L'area del Progetto Norma è attualmente compresa in un Piano Attuativo vigente, parzialmente realizzato. Obiettivo del Progetto Norma è confermare le possibilità di trasformazione e l'assetto planivolumetrico previsti dal PUA vigente, isolando la parte rispetto alla ZTO B1 nella quale è inserita.

Gli obiettivi degli interventi previsti per l'area sono:

- la rigenerazione fisica e funzionale di un volume oggi abbandonato,
- la costruzione di una connessione fisica tra Piazza Berlinguer e via Maso, attraverso percorsi pedonali e la possibilità di insediare attività di interesse pubblico e compatibili con la residenza,
- la realizzazione di un'area pavimentata e di un piccolo parcheggio lungo via Maso.

Z.T.O. di appartenenza:

B1 (compresa entro un Piano Attuativo vigente)

I parametri di intervento sono quelli previsti dal PUA vigente. Allo scadere di quest'ultimo per il Progetto Norma rimangono validi i seguenti parametri:

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| <u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u> | | MQ. | 2.241 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 340 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 136 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 204 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|-------|
| Residenze | Vol.(max) | MC. | 5.050 |
|-----------|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

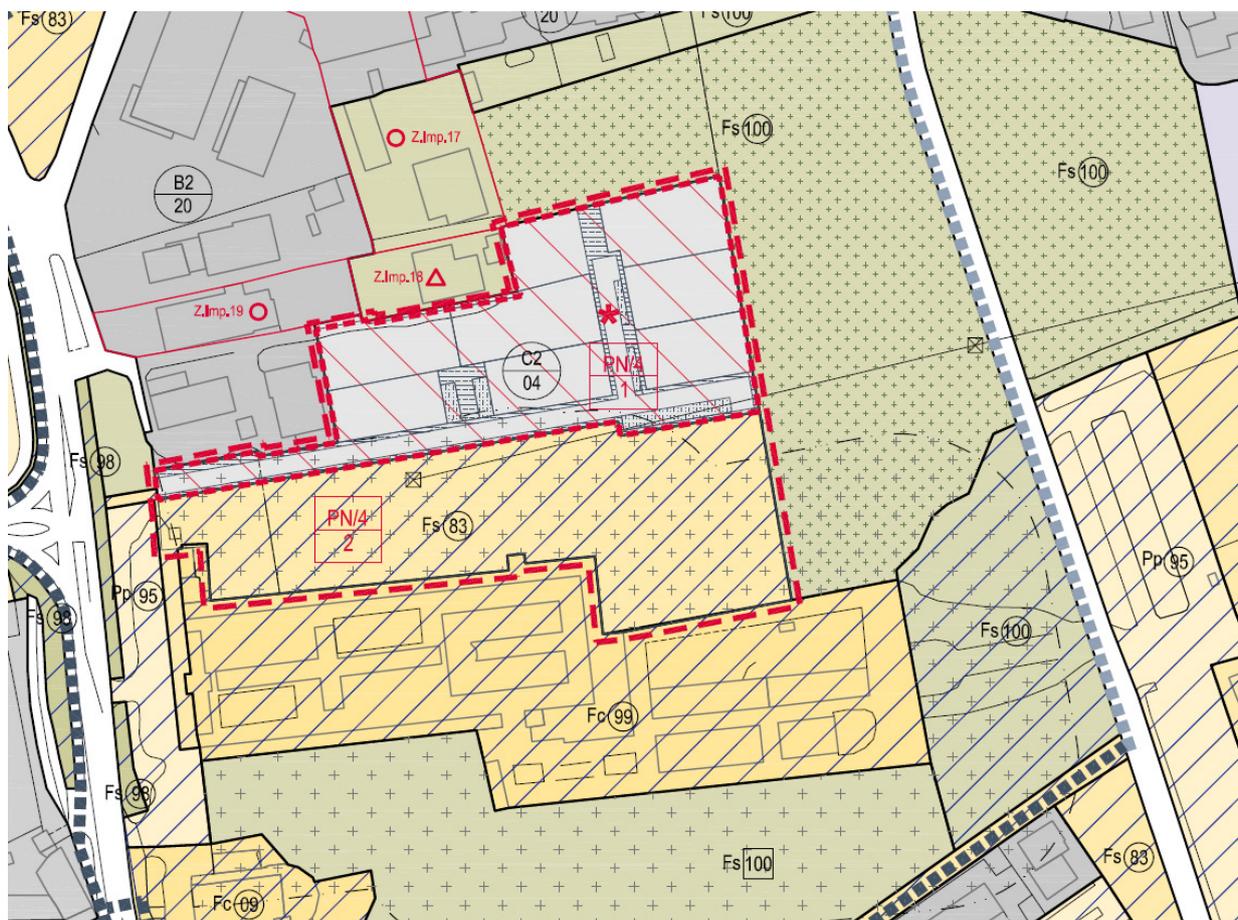
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 12 metri;

P.N. 4 Nuove residenze e parco urbano di via Maso



Il progetto interessa un'area localizzata tra il cimitero e le aree urbanizzate connesse a via Maso e via Costantini. Obiettivo del progetto, che recepisce e sviluppa una proposta di accordo pubblico privato, è la realizzazione di un nuovo parco e di un nuovo spazio residenziale, organizzato in modo da svolgere un ruolo di filtro e connessione tra il cimitero e il sistema insediativo sviluppatosi in modo fisicamente e funzionalmente poco coerente.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse alla residenza,
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, di spazi aperti verdi e pavimentati;
- l'adeguamento della rete dei percorsi pedonali e dei sottoservizi.

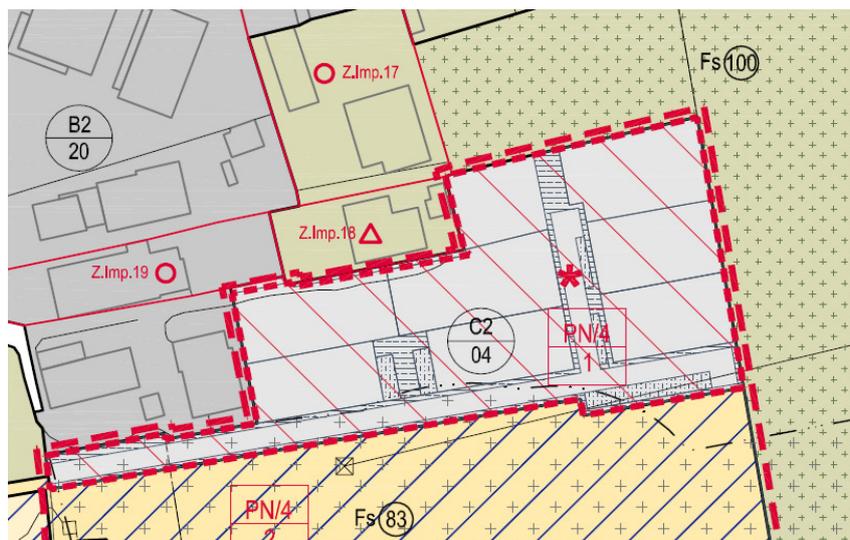
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 19.520

All'interno del Progetto Norma sono previste due unità minime di intervento:

- 4.1 – Nuove residenze di via Maso
- 4.2 – Parco urbano di via Maso

Unità di intervento 4.1 - Nuove residenze di via Maso



Le aree destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali sono localizzate nella parte nord del Progetto Norma, in continuità con edifici residenziali preesistenti, ai quali si mescolano alcune attività artigianali. Il Progetto Norma propone un assetto dell'area basato sulla realizzazione di una nuovo asse stradale, lungo il quale si allinea una serie di lotti, a costruire un ordinato fronte urbano rivolto a sud verso il previsto parco pubblico. Una serie di piccole corti pavimentate articolano e sviluppano in profondità lo spazio della strada, consente di servire lotti localizzati in aree più interne, nella parte nord dell'area.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs

| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 9.803 |
|--|------------|-----|-------|
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 340 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 136 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 204 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|-------|
| residenze | Vol.(max) | MC. | 5.040 |
|-----------|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità in attuazione di accordo Pubblico privato³⁰

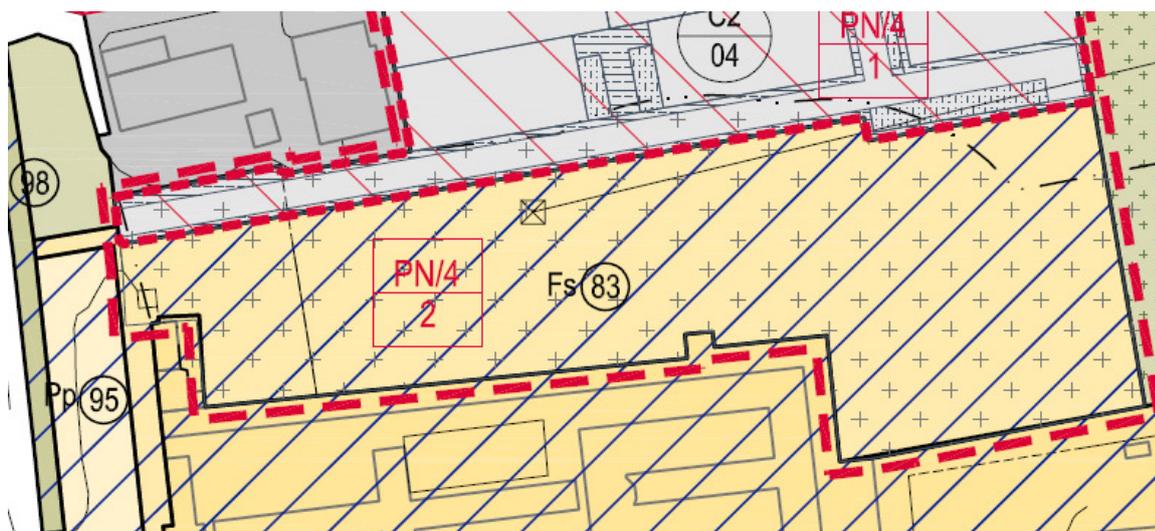
Criteria per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- le articolazioni della viabilità principale potranno essere trattate come corti private, pavimentate ed alberate;
- le strade dovranno essere dotate di marciapiedi lungo entrambi i lati e alberate con specie ad alto fusto;
- la viabilità dovrà essere organizzata in modo da consentire una sua espansione verso est, fino a congiungersi con via Onesti;
- nel corso di elaborazione del PUA andrà privilegiata una distribuzione delle viabilità interna che garantisca un'accessibilità carrabile alle aree poste a nord dell'unità di intervento.

³⁰ Proposto dalle Sig.re Franzini Laura e Franzini Marta Bruna, Prot. N. 3493 del 22/03/2016

Unità di intervento 4.2 - Parco Urbano di Via Maso



Localizzato tra il cimitero e la prevista espansione residenziale nuovo spazio pubblico svolge un ruolo di filtro e di connessione tra differenti condizioni spaziali e funzionali. In particolare svolge un ruolo di congiunzione che tra il centro commerciale e il centro sportivo, che vengono collegati attraverso un corridoio verde, all'estremità del quale si localizzano due ampie superfici di parcheggio.

Z.T.O. di appartenenza:

Fs

| | | | |
|--|------------|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 10.135 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 340 |

Strumento di intervento

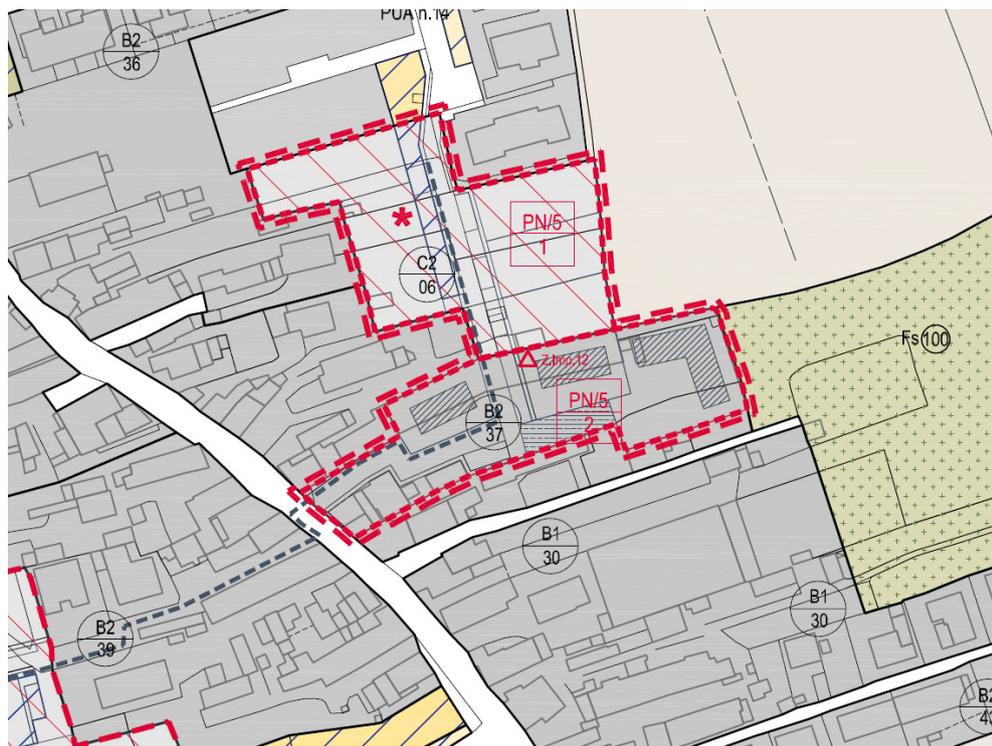
Intervento diretto. Opere pubbliche

Criteri per gli interventi

L'assetto del paesaggio suggerito dal Progetto Norma è ispirato a grande semplicità: un grande prato accompagnato lungo i bordi da un percorso ciclopedonale, accompagnato da alberature a filare, è attraversato da un percorso pedonale.

Lungo il muro del cimitero macchie arbustive e alberature isolate mitigano la severità della muratura, mantenendo leggibile l'estensione e la profondità della superficie a prato.

P.N. 5 Nuove residenze e riqualificazione Caselle est



L'area di intervento è localizzata ad est di via Caselle, interessa un'area produttiva sottoutilizzata e si estende in profondità verso nord est, fino a congiungersi con una lottizzazione residenziale in corso di completamento.

Il Progetto Norma riconosce e consolida il ruolo residenziale di questa parte del sistema insediativo, che accanto a caratteri "originari" presenta i segni di un processo di "stratificazione" storica e di pratiche scoordinate di costruzione dello spazio abitabile.

Obiettivo dell'intervento è il completamento e il riordino-qualificazione di un ambito oggi caratterizzato da una condizione di "retro" e poco definita, specie nel rapporto con il territorio aperto.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse,
- l'estensione e articolazione della rete dei percorsi pedonali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

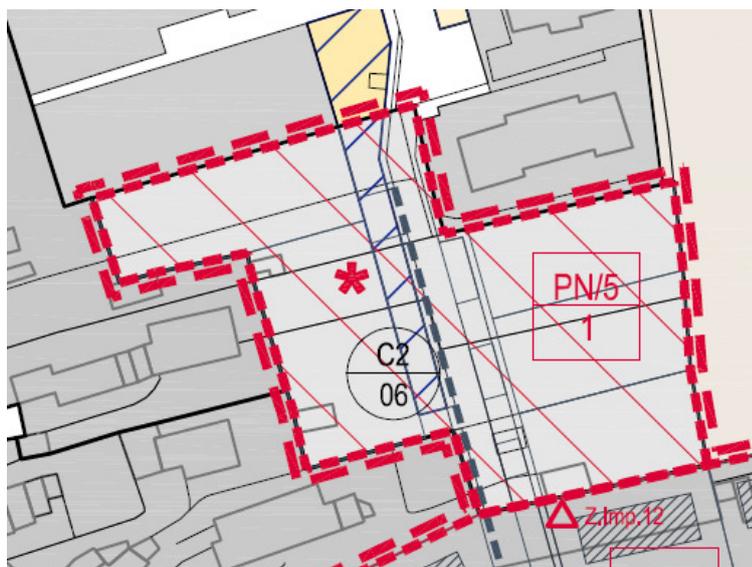
MQ.

11.573

All'interno del Progetto Norma sono previste due unità minime di intervento:

- 5.1 – Nuove residenze Caselle
- 5.2 – Riconversione di spazi produttivi in zona impropria

Unità di Intervento 5.1 – Nuove Residenze Caselle



Il progetto prevede la realizzazione di nuovi spazi per edifici residenziali isolati, in continuità con una lottizzazione residenziale recentemente realizzata a nord. L'impianto e il disegno dell'area dovranno proporsi l'estensione verso sud della rete di percorsi e spazi pubblici, rendendo possibile una connessione diretta con l'unità di intervento n.2.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 6.233 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 630 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 252 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 378 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|--|-----------|-----|-------|
| Residenze (comprensivo dell'esistente) | Vol.(max) | MC. | 9.350 |
|--|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- l'assetto dell'area dovrà preferibilmente estendere verso sud il sistema degli spazi aperti verdi e pavimentati presenti nella lottizzazione a nord lungo via Ines Cara;
- le strade dovranno essere alberate lungo entrambi i lati con specie d'alto fusto.

Unità di intervento 5.2 – Riconversione di spazi produttivi in zona impropria



Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica di un'area sottoutilizzata da un'attività produttiva in zona impropria, della quale si prevede il trasferimento

L'ambito di intervento, comprende fabbricati privi di interesse storico tipologico e spesso in precario stato di conservazione, conformati sulla tradizionale regola insediativa di questa parte di territorio veronese, che vede gli edifici disporsi in sequenze serrate trasversalmente ad assi stradali.

Obiettivo del progetto è la riconversione fisica e funzionale dell'area attraverso la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici residenziali e la possibilità di inserire attività a servizio della residenza.

Il progetto assegna un ruolo particolare al disegno dei percorsi carrabili e pedonali, ai quali è affidato il compito di integrare l'area, oggi isolata e "privatizzata", entro un nuovo sistema di relazioni.

Z.T.O. di appartenenza:

B2

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 5.339 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 540 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 216 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 324 |
| Residenze ed attività economiche | | | |
| Residenze (comprensivo dell'esistente) | Vol.(max) | MC. | 8.009 |

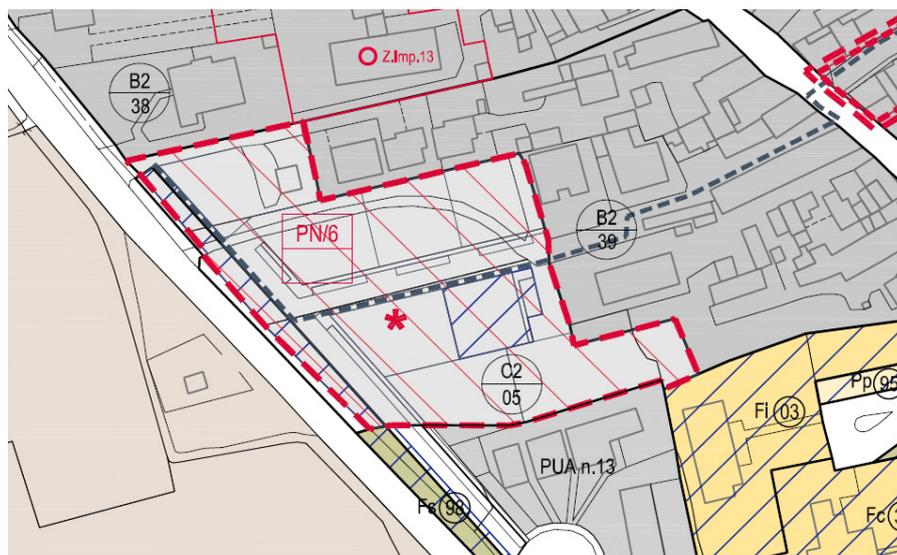
Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

- L'accessibilità carrabile all'area dovrà essere prevista sia da via Caselle, sia da nord, attraverso la viabilità in progetto nella contigua unità di intervento 5.1,
- qualora sia realizzata la connessione con la viabilità a nord, l'accessibilità da via Caselle, potrà configurarsi anche come ingresso privato, garantendo comunque una servitù pedonale pubblica verso l'interno dell'area; dovrà in ogni caso essere garantita una connessione pedonale verso nord, con l'unità di intervento 5.1;
- il disegno dei tracciati stradali dovrà consentire una loro eventuale estensione verso sud, in modo da servire
- nell'assetto planivolumetrico degli edifici andranno preferite soluzioni che re-interpretino criticamente i principi insediativi che caratterizzano il contesto: corpi di fabbrica perpendicolari alla strada principale, con orientamento est ovest verso via Caselle, edifici isolati o a "corte aperta" nella parte interna, ad est, dove il tema progettuale da sviluppare è la valorizzazione del rapporto con il paesaggio agricolo.

P.N. 6 - Bordo ovest di Caselle



Il Progetto Norma riprende una previsione del previgente PRG relativa ad un'area di espansione residenziale ad ovest di via Caselle.

Obiettivo del progetto è ricomporre un paesaggio oggi eterogeneo, nel quale convivono tracce di una destinazione agricola oggi abbandonata, edifici residenziali recenti e i "retri" dell'edificazione lungo via Caselle.

L'assetto rappresentato nel progetto Norma si sviluppa sulla prosecuzione verso nord di via Primo Maggio, controstrada parallela alla S.S.12, estesa in modo da servire una serie di spazi aperti e di lotti, destinati alla realizzazione di nuove abitazioni.

Il progetto prevede il rimagliamento dei tracciati e degli spazi esistenti, la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il nuovo tracciato stradale e via Caselle.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 9.701 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 970 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 388 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 582 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|--------|
| Residenze | Vol.(max) | MC. | 14.552 |
|-----------|-----------|-----|--------|

Strumento di intervento

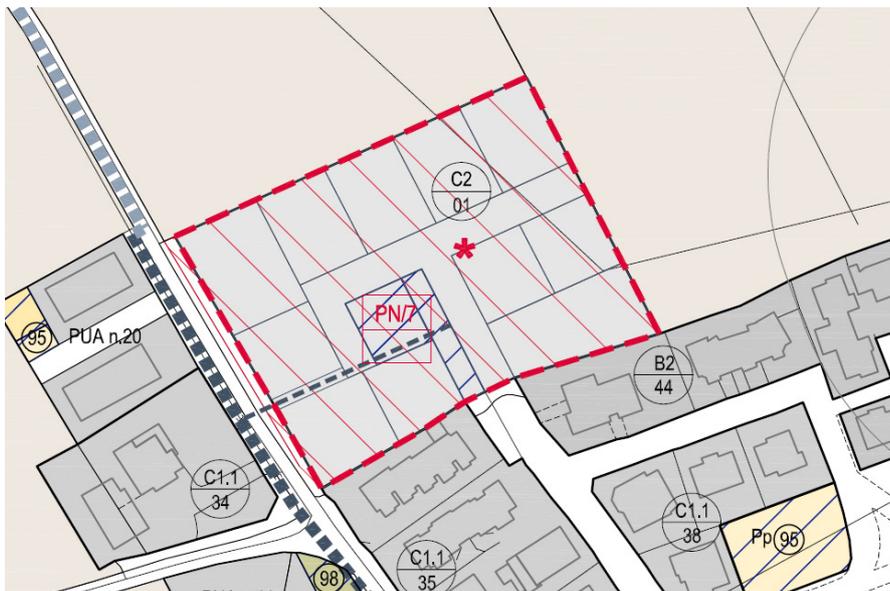
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- Le strade di nuova realizzazione dovranno essere alberate lungo entrambi i lati;
- gli standard destinati a verde attrezzato, andranno localizzati preferibilmente nella parte est dell'area, in modo da costituire uno spazio di riferimento anche per le abitazioni esistenti lungo via Caselle;
- al fine di mitigare l'impatto paesaggistico e ambientale delle infrastrutture, tra la S.S.12 e la prosecuzione di via Primo Maggio dovrà essere realizzato uno spazio di "filtro", con sistemazioni vegetali, arboree ed arbustive.

P.N. 7 - Margine residenziale nord di Montalto



Il Progetto Norma riprende una previsione del previgente PRG relativa ad un'area libera, contigua alle lottizzazioni residenziali che costituiscono limite nord di Montalto, destinata alla realizzazione di un'espansione residenziale. Nel confermare la previsione Il Progetto Norma fornisce indicazioni e suggerimenti per l'assetto dell'area, finalizzate a garantire una possibile futura estensione verso est.

Z.T.O. di appartenenza:

C2

| | | | |
|--|------------|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 11.834 |
| Servizi e spazi di uso pubblico | Area (min) | MQ. | 1.190 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 476 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 714 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|--------|
| residenze | Vol.(max) | MC. | 17.751 |
|-----------|-----------|-----|--------|

Strumento di intervento

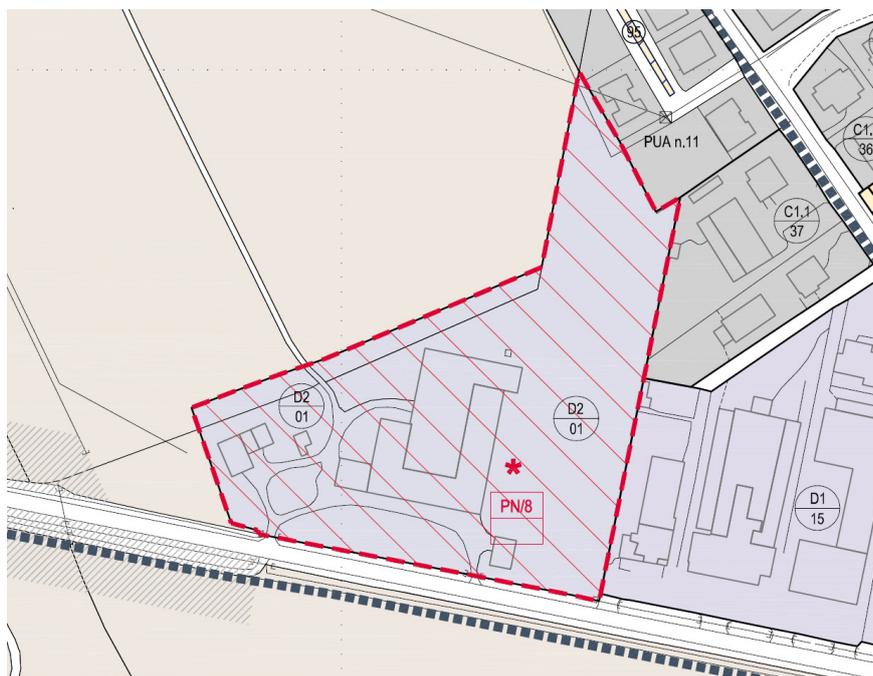
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- Le strade di nuova realizzazione dovranno essere alberate lungo entrambi i lati;
- gli standard destinati a verde attrezzato, andranno localizzati preferibilmente nella parte centrale dell'area, in modo da costituire un affaccio per il maggior numero possibile di lotti;
- i lotti dovranno essere accessibili dalla viabilità interna, dovranno essere evitate soluzioni che prevedano accessi diretti da via Olmo,
- nella sequenza dei lotti allineati lungo via Olmo dovrà essere mantenuto un varco libero nel quale realizzare un percorso pedonale di larghezza non inferiore a tre metri.

P.N. 8 - Ristrutturazione urbanistica degli ex essiccatoi



Il Progetto Norma interessa un'area localizzata a Montalto, lungo la S.R.10, in parte occupata dai volumi dismessi di un ex essiccatoio di tabacco e da fabbricati minori, alcuni dei quali a destinazione residenziale, originariamente connessi all'attività produttiva e anch'essi dismessi.

Obiettivo degli interventi è la realizzazione di un'area destinata ad attività produttive, che valorizzi la localizzazione all'ingresso di Nogara, l'elevata accessibilità, sia carrabile sia ciclabile, nonché le ampie e profonde visuali verso il paesaggio agricolo che si estende sia a sud, sia a nord ovest dell'area.

Z.T.O. di appartenenza:

D2

| | | | |
|--|------------|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 22.886 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 4.578 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 2.289 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 2.289 |
| <hr/> | | | |
| <u>Produzione ed attività economiche</u> | | | |
| Attività produttive, di servizio e attività economiche | S.C.(max) | MQ. | 9.154 |

Strumento di intervento

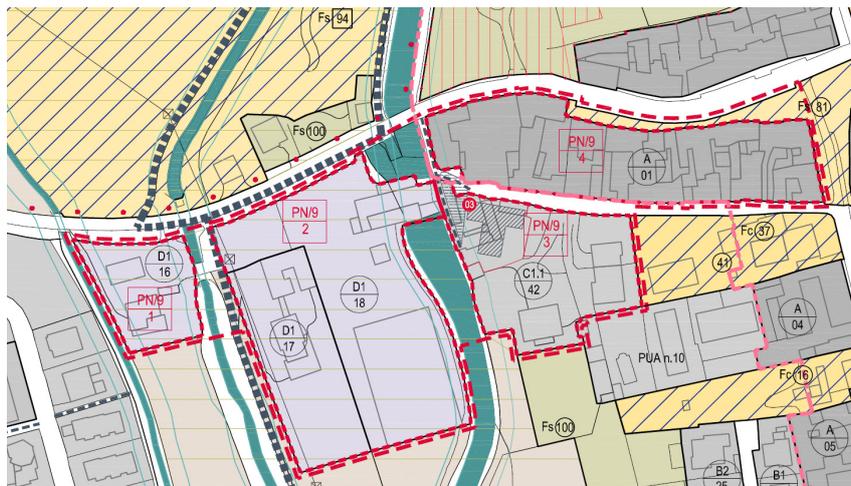
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Gli interventi di nuova urbanizzazione dovranno garantire:

- una connessione funzionale con il sistema di parcheggi e corsie carrabili presente nella vicina ZTO D1/15
- un "filtro" vegetale verso le aree residenziali localizzate a nord est dell'ambito del Progetto Norma

P.N. 9 - Attraverso la valle del Tartaro



Il Progetto Norma e l'“Area destinata ad interventi per il miglioramento della qualità urbana”.

Il Progetto Norma riguarda un ampio ambito individuato dal PAT come “Area destinata ad interventi per il miglioramento della qualità urbana”. Si tratta di un'area urbanizzata, in parte degradata e caratterizzata dalla presenza di attività dismesse, di grande rilevanza strategica per il recupero e la valorizzazione di Nogara, con particolare riguardo al centro storico e al rapporto di questo con il Tartaro e l'ambito vallivo ad esso collegato.

Obiettivi del Progetto Norma sono:

- il recupero paesaggistico ed ambientale delle aree produttive e dei piazzali asfaltati compresi entro l'ambito vallivo del Tartaro,
- la riconversione degli edifici produttivi dismessi facenti parte dell'ex mulino;
- il recupero ambientale e paesaggistico degli ambiti ripariali lungo i due rami del Tartaro e il Tartarello,
- la qualificazione dell'isolato del centro storico compreso tra via Molino e via Stellini,
- il miglioramento delle condizioni di fruibilità pedonale delle aree;
- la tutela di aree verdi e giardini privati esistenti.

Il perimetro del Progetto Norma definisce operativamente l'ambito individuato dal PAT in via preliminare ed indicativa.

Obiettivo del Progetto Norma è pianificare gli interventi secondo un disegno urbanistico unitario adeguandosi alle diverse condizioni presenti nell'ambito.

In alcuni casi il Progetto Norma rinvia alla sottoscrizione di accordi con soggetti privati:

- per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- per individuare gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale e disciplinare le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

Per ciascuna unità e ambito di intervento il Progetto Norma stabilisce le modalità di attuazione, in coerenza con i seguenti criteri:

- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le norme della ZTO di appartenenza;
- gli interventi di trasformazione sono subordinati a uno o più PUA; in rapporto alla valenza paesaggistica valutata, gli stessi dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 36.741

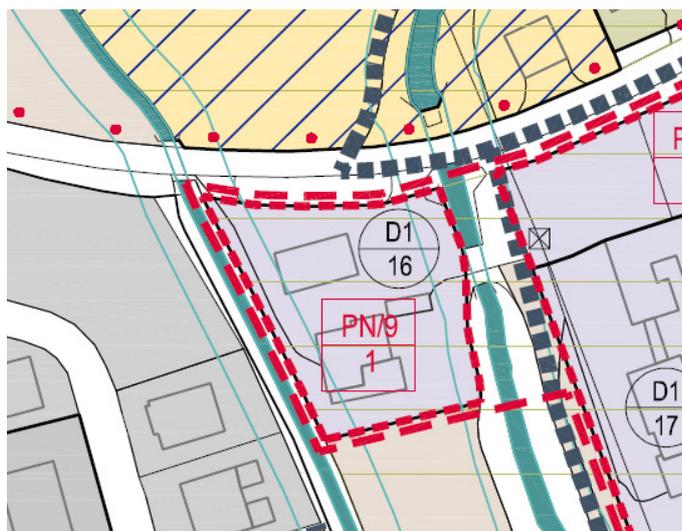
All'interno del Progetto Norma sono previste tre unità di intervento ed un ambito di intervento:

- 9.1 – Recupero paesaggistico di un'area lungo il Tartarello
- 9.2 – Riconversione degli spazi produttivi del Mulino
- 9.3 – Via Molino e il Tartaro
- 9.4 – Ambito di rigenerazione dell'isolato tra via Stellini e via Molino

Nelle Unità Minime di intervento nelle quali oltre agli interventi sull'esistente, sono previsti interventi di trasformazione urbanistica, che devono essere attuati sulla base di un PUA.

Considerato che il PAT prescrive che in caso di articolazione del processo attuativo in più PUA, il primo di essi sia elaborato come parte di un Masterplan esteso all'intero ambito di trasformazione, il Progetto Norma fornisce i seguenti obiettivi e temi di progettuali, quale riferimento tecnico per il disegno urbanistico e per le precisazioni di dettaglio inerenti i PUA medesimi.

Unità di intervento 9.1 - Recupero paesaggistico di un'area lungo il Tartarello



L'area è localizzata all'estremità ovest del Progetto Norma, delimitata da un ramo del Tartaro ad est e dal corso del Tartarello ad ovest ed è occupata da un'attività commerciale e da attività artigianali di servizio connesse.

Il Progetto Norma riconosce le attività esistenti promuovendo tuttavia la riconversione dell'area, anche attraverso il ricorso al credito edilizio, con l'obiettivo di recuperare il più possibile la continuità ambientale e paesaggistica tra le aree a sud e quelle a nord di via Stellini.

Gli interventi saranno finalizzati al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, attraverso:

- il ripristino delle condizioni idrauliche e del suolo preesistenti,
- il miglioramento dell'accessibilità ciclabile,
- la razionalizzazione degli eventuali accessi carrabili all'area;

Gli interventi di trasformazione dell'area dovranno essere attuati nell'ambito di uno specifico accordo pubblico privato, che regoli il ricorso allo strumento del credito edilizio, precisandone:

- le quantità;
- le destinazioni d'uso;
- le aree di localizzazione del volume risultante.

Z.T.O. di appartenenza:

D1

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 2.746 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | n.d. |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | |
| Residenze e attività economiche | Vol.(max) | MC. | 0 |

Strumento di intervento

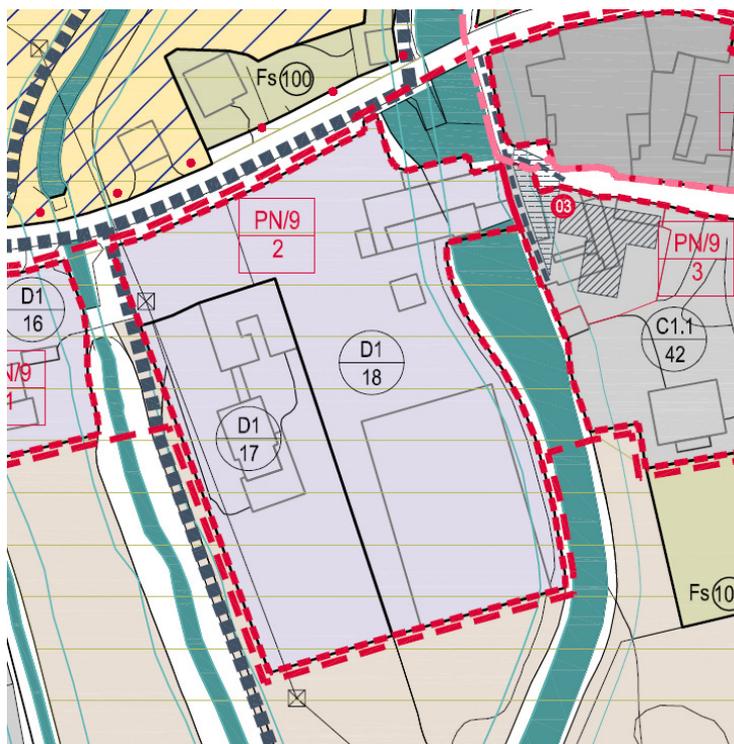
È ammesso l'intervento edilizio diretto in esecuzione di specifico accordo pubblico privato

Criteri per gli interventi

Gli interventi dovranno in ogni caso prevedere:

- il miglioramento dell'accessibilità ciclabile attraverso la realizzazione di un tratto di pista ciclabile a sud di via Stellini.
- la riduzione del numero di accessi carrabili all'area

Unità di intervento 9.2 – Riconversione degli spazi produttivi del Mulino



L'area è compresa tra due rami del Tartaro ed è occupata da due grandi edifici produttivi sottoutilizzati e da estesi piazzali asfaltati.

Il margine ovest dell'unità di intervento è caratterizzato dalla presenza di due edifici di minor impatto e da aree verdi di pertinenza di questi.

Il Progetto Norma riconosce le attività esistenti promuovendo tuttavia la riconversione dell'area, anche attraverso il ricorso al credito edilizio, con l'obiettivo di ripristinare il più possibile la continuità ambientale e paesaggistica lungo le aree vallive del Tartaro.

Gli interventi saranno finalizzati al recupero ambientale e paesaggistico dell'area, attraverso:

- il ripristino delle condizioni idrauliche e del suolo preesistenti, nonché sistemazioni paesaggistiche appropriate alle funzioni ecologiche dell'ambito nel quale l'area ricade,
- il miglioramento dell'accessibilità ciclabile,
- la razionalizzazione degli eventuali accessi carrabili all'area;

Gli interventi di trasformazione dell'area dovranno essere attuati nell'ambito di uno o più accordi pubblico privato, che regolino il ricorso allo strumento del credito edilizio, precisandone:

- le quantità;
- le destinazioni d'uso;
- le aree di localizzazione del volume risultante.

Z.T.O. di appartenenza:

D1

| | | | |
|--|------------|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 14.337 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | | |
| parcheggi a raso | | MQ. | n.d |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | n.d |
| <hr/> | | | |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | |
| Produzione e altre attività economiche (volume aggiuntivo) | Vol.(max) | MC. | 0 |

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo in esecuzione di accordi pubblico privato

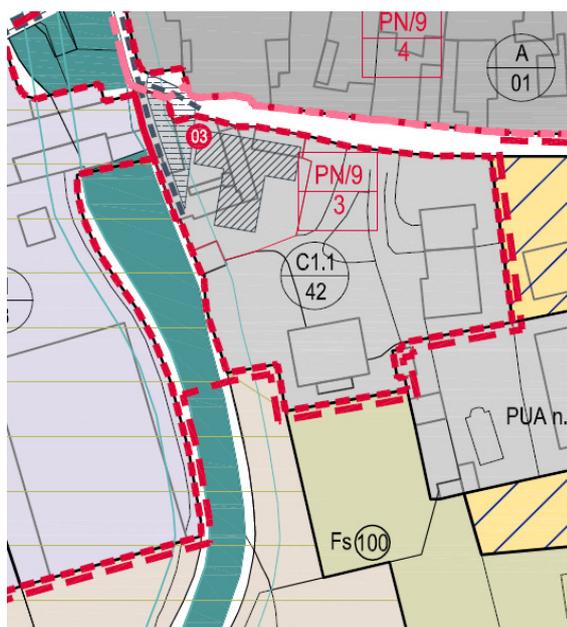
Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi lungo le rive del Tartaro, con specifico riguardo alla trasformazioni del mulino, sotto il quale scorre il fiume, e al sistema di sbarramenti lungo il corso d'acqua;
- dovrà essere migliorata l'accessibilità ciclabile realizzando un tratto di pista ciclabile a sud di via Stellini;
- dovrà essere il più possibile ridotto il numero di accessi carrabili all'area;
- gli spazi aperti dovranno essere il più possibile resi permeabili e ri-naturalizzati, specie in prossimità delle aree ripariali.

Il credito edilizio potrà essere riconosciuto anche nell'ambito di progetti/programmi che prevedano una riconversione dell'area e dei fabbricati ad attività di interesse comune, qualora le stesse siano compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale e con la funzionalità del corridoio ecologico nel quale l'area ricade.

Unità di intervento 9.3 - Via Molino e il Tartaro



L'area di intervento è costituita dalle frange edificate a sud di via Molino, immediatamente a ridosso del centro storico.

L'area è caratterizzata dalla presenza di giardini privati nei quali sono localizzati edifici residenziali. All'estremità ovest dell'ambito, in aderenza al grande volume del Mulino dell'Unità di intervento 2 si aggregano edifici produttivi dismessi classificati dal P.I. come "edifici incongrui" e in precario stato di conservazione.

Obiettivo del progetto è l'eliminazione delle attuali condizioni di degrado, che oggi caratterizzano parte dell'area, attraverso la realizzazione di nuovi edifici residenziali e di un nuovo spazio pubblico affacciato sulle rive del Tartaro.

Z.T.O. di appartenenza:

C1.1

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 6.145 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 340 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 80 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 120 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|---|-----------|-----|-------|
| Residenze Comune conseguente alla demolizione degli edifici classificati come incongrui – area di degrado | Vol.(max) | MC. | 3.000 |
|---|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

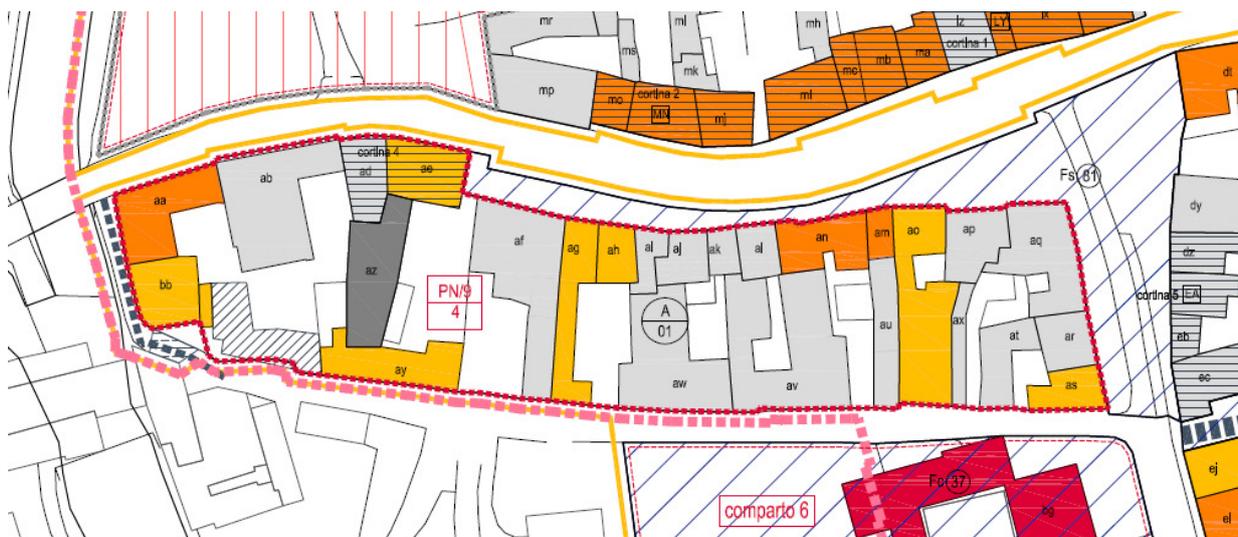
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi:

- Il nuovo assetto dell'area dovrà permettere di accedere alle rive del Tartaro, sia per rendere possibili operazioni di manutenzione delle sponde, sia per valorizzarne il ruolo di elemento conformativo del paesaggio urbano e dei suoi spazi pubblici. A Tal fine lungo la riva del Tartaro, dovrà essere previsto un percorso pedonale (che si connetta al percorso che delimita l'ambito di intervento 4 di questo stesso Progetto Norma, permettendo un collegamento con via Stellini
- edifici dovranno avere altezza massima di 9 metri e rapportarsi all'altezza degli edifici di interesse storico presenti nell'area;
- Gli spazi aperti pavimentati di urbanizzazione primaria dovranno localizzarsi preferibilmente tra gli edifici residenziali e il percorso pedonale lungo la riva del Tartaro, collegandosi al tratto terminale di via Molino.
- Qualora il Piano urbanistico attuativo non preveda la realizzazione di edifici "in aderenza" all'ex mulino esistente nell'unità di intervento 2, gli spazi liberati dalla costruzioni preesistenti dovranno essere adeguatamente sistemati, per esempio prevedendo la messa a dimora di esemplari arborei ad alto fusto, con funzione di "filtro", mitigazione e raccordo tra le diverse "scale" dei volumi.

Unità di intervento 9.4 - Ambito di rigenerazione dell'isolato tra via Stellini e via Molino



L'ambito di intervento è costituito da un isolato di forma allungata localizzato all'estremità ovest del centro storico di Nogara. L'intero isolato è oggetto di norme di dettaglio che il P.I. recepisce dal PRG vigente (salvo per alcune, limitate, modifiche).

Caratteristica dell'ambito è la natura *doppia*: il fronte nord è caratterizzato da elevata visibilità, affacciato lungo il tratto urbano della S.R.10, costituisce l'ingresso al centro. Il lato sud, al contrario si caratterizza come un "retro", servito da una strada a fondo cieco e connotato dalla presenza di edifici sottoutilizzati e spesso in cattivo stato di conservazione.

Obiettivo del progetto è il recupero edilizio, la conservazione della funzione residenziale, nonché l'introduzione di nuove attività di interesse collettivo, valorizzando la prossimità del Municipio, ma anche articolando in profondità, verso l'interno dell'isolato, le attività commerciali e di servizio affacciate lungo gli spazi pubblici a nord.

Z.T.O. di appartenenza:

A

I tipi ed i parametri di intervento sono quelli previsti dall'Atlante del Centro Storico e dalle relative Norme Tecniche.

All'estremità ovest di via Molino gli elaborati del P.I. riportano, confermandola, la previsione di un nuovo edificio programmato dall'ATER, il quale costituisce il secondo stralcio di un intervento di riqualificazione in corso di realizzazione.

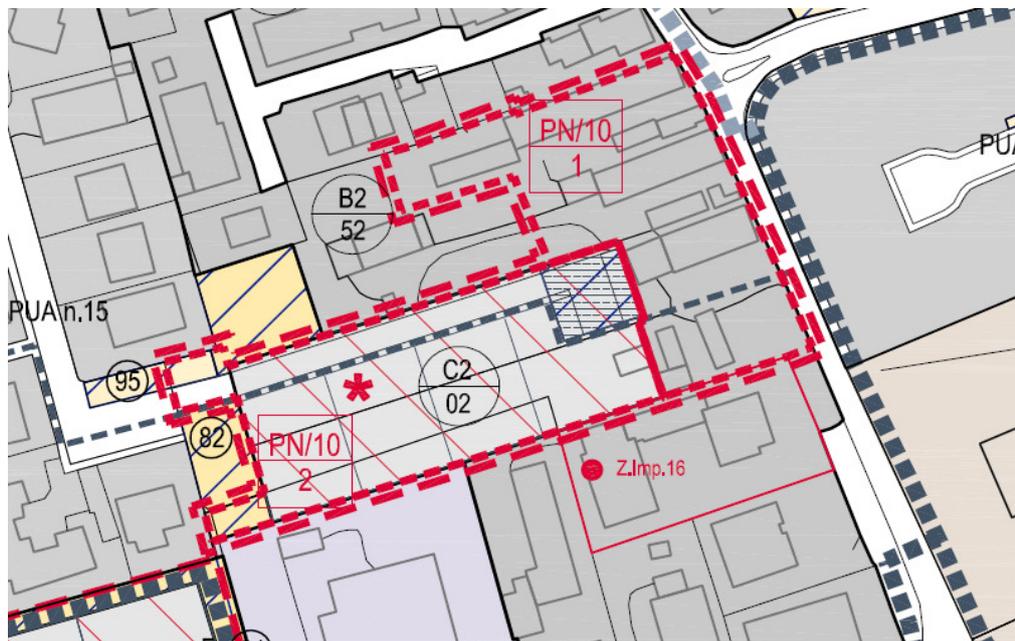
| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 8.523 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | | |
| parcheggi a raso | | MQ. | n.d. |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | n.d. |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | |
| residenze | Vol.(max) | MC. | n.d. |

Strumento di intervento

Le modalità di intervento sono quelle previste dall'Atlante del Centro Storico e dalle relative Norme Tecniche.

Criteri per gli interventi

- Negli interventi di recupero edilizio e nella qualificazione fisica e funzionale dei cortili interni dovrà essere perseguito il riordino dell'assetto volumetrico attraverso l'eliminazione di superfetazioni, strutture precarie o degradate;
- andranno incentivati:
 - la sistemazione degli spazi scoperti attraverso pavimentazioni unitarie e la realizzazione di piccoli giardini privati;
 - la razionale organizzazione degli spazi per la sosta automobilistica;
 - la realizzazione di percorsi pedonali di attraversamento dell'isolato.



Il Progetto Norma individua operativamente un ambito segnalato dal PAT come “Area di riconversione e riqualificazione”, caratterizzato dalla presenza ad ovest via Casotti di alcune modeste abitazioni aggregate a schiera e ripetute entro serrate sequenze, con spazi aperti di limitata estensione. Si tratta di un’area dotata di insufficienti urbanizzazioni e priva di servizi. L’ambito del Progetto Norma comprende inoltre un’area non edificata, caratterizzata di difficile accessibilità e da frammentazione fondiaria, condizioni che ne hanno inibito la trasformazione in area residenziale, completando un processo di urbanizzazione che ha riguardato le aree limitrofe.

Obiettivo del progetto è il completamento del processo di urbanizzazione, con il recupero e risanamento delle abitazioni esistenti lungo Via Casotti, l’estensione della viabilità esistente in funzione della realizzazione di nuove abitazioni, la realizzazione di connessioni pedonali ed aree pavimentate nell’ambito di espansione residenziale.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse alla residenza,
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, di spazi aperti verdi e pavimentati;
- l’adeguamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili e dei sottoservizi.

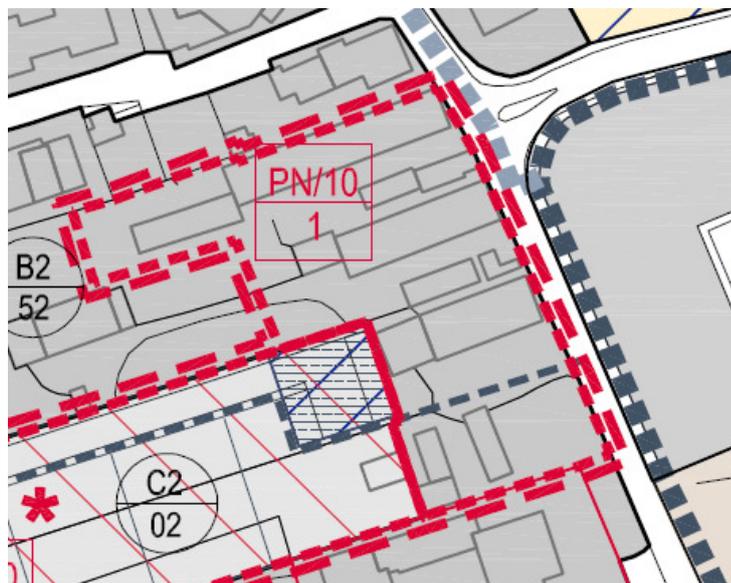
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 8.009

All’interno del Progetto Norma sono comprese due unità minime di intervento:

- 10.1 – Rigenerazione schiere di via Casotti
- 10.2 – Trasformazione Parmala

Unità di intervento 10.1 – Rigenerazione schiere di via Casotti



Il progetto prevede sia interventi di riordino e qualificazione dei volumi esistenti, da effettuarsi sulla base di un disegno unitario, sia il recupero fisico e funzionale degli spazi aperti di pertinenza, nei quali, nel tempo, si sono raccolte superfetazioni e manufatti incongrui.

Z.T.O. di appartenenza:

B2

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 3.730 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | - |
| parcheggi a raso | | MQ. | - |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | - |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | |
| Residenze (interventi sull'esistente) | Vol.(max) | MC. | n.d. |

Strumento di intervento

Progetto Unitario

Criteri per gli interventi

Il processo di rigenerazione è previsto sulla base di un progetto unitario che:

- individui le unità edilizie e le modalità di trasformazione ammesse
- definisca gli interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli edifici esistenti
- individui i più opportuni strumenti ed incentivi da impiegare per avviare un processo di recupero e qualificazione degli spazi aperti.

Unità di intervento 10.2 – Trasformazione Parmala



All'interno dell'unità di intervento è prevista la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e il completamento di un insieme di opere di urbanizzazione iniziato con la lottizzazione "Parmala" (PUA n°15). L'impianto proposto dal Progetto Norma prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso all'area, estendendo il tracciato di distribuzione al PUA n°15 fino agli edifici esistenti di via Casotti (la precedente unità di intervento 10.1). All'estremità est dell'unità di intervento la strada termina con un cul de sac e uno spazio pavimentato attrezzato con stalli per la sosta automobilistica, allo scopo di integrare la dotazione di posti auto disponibili nell'area.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs
Pp

| | | | |
|---|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 4.276 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 400 |
| parcheggi a raso (parcheggio-piazza alberato) | | MQ. | 400 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|-------|
| residenze | Vol.(max) | MC. | 5.967 |
|-----------|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo.

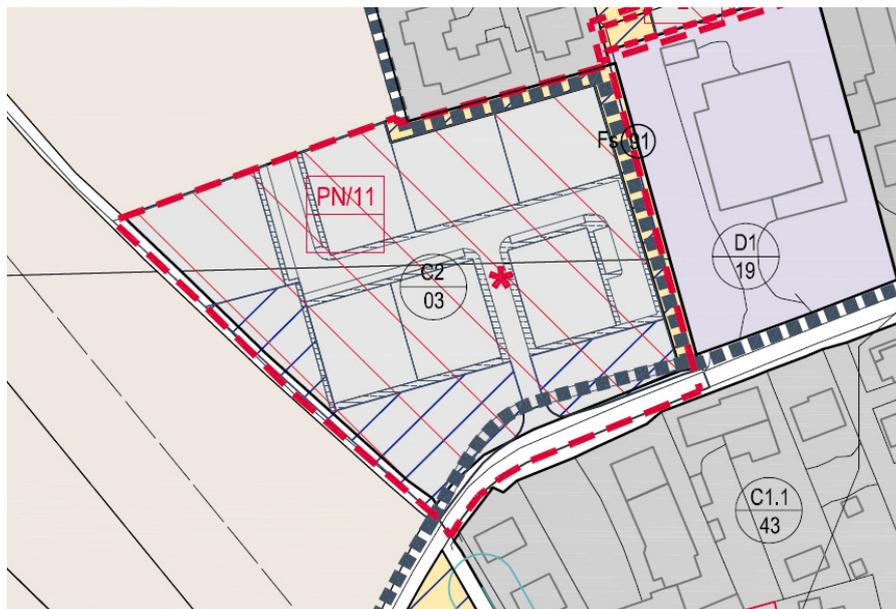
Criteri per gli interventi

Considerata la scarsa dotazione di opere di urbanizzazione che caratterizza l'area non sono ammessi interventi ai sensi dell'art.18 bis della L.R.11/2004.

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi:

- i nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 6.5 metri;
- la nuova strada di distribuzione dovrà essere associata alla messa a dimora di un filare alberato.
- gli standard dovranno essere localizzati preferibilmente nella parte est dell'unità di intervento, configurandosi come "parcheggio-piazza": un'area pavimentata e alberata ai margini della quale sono ricavati i posti auto.

P.N. 11 - Nuove residenze e spazi aperti attrezzati in Via Casotti



Il Progetto Norma recepisce i contenuti di un accordo pubblico-privato finalizzato alla realizzazione di una espansione residenziale di limitata estensione, di tratti della rete ciclabile e di aree verdi di uso pubblico. L'intervento prevede inoltre l'adeguamento del tratto di Via Casotti che delimita l'area a sud, oggi stretto e non adeguato al carico urbanistico prodotto dall'intervento previsto e dai suoi possibili sviluppi.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs

| | | | |
|--|------------|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 11.356 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 3.600 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 345 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 3.255 |
| Residenze ed attività economiche | | | |
| Residenze (edifici) | Vol.(max) | MC. | 12.815 |
| Residenze (giardini e spazi di pertinenza) | S.f. | MQ. | 6.200 |

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità in attuazione di accordo Pubblico privato³¹

Criteri per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- l'innesto della nuova strada di distribuzione sulla viabilità esistente dovrà essere previsto in modo da consentire l'esecuzione agevole delle manovre di immissione e di uscita, allargando verso nord la sede stradale di Via Casotti e realizzando idonei spazi di raccordo,
- qualora il PUA modifichi l'assetto previsto dal Progetto Norma, dovrà in ogni caso essere garantita la possibilità di prolungare verso nord la strada di distribuzione prevista all'interno dell'area di intervento, in modo analogo a quanto indicato negli elaborati grafici del P.I.;
- le strade interne di distribuzione e i parcheggi dovranno essere alberati.

³¹ Proposto dal Sig. Scarmagnani Ivano Pietro, Prot. N. 3493 del 22/03/2016

P.N. 12 - Nuovi insediamenti produttivi sulla S.R. Padana Inferiore



Il Progetto Norma conferma la previsione del PRG di una zona di espansione produttiva localizzata lungo al S.R.10 ad est di Nogara.

Rispetto a quanto contenuto nel PRG la possibilità di utilizzo dell'area dovranno confrontarsi con il previsto di collegamento tra Nogarole Rocca.e il programmato tracciato della autostrada Nogara-Mare.

Z.T.O. di appartenenza:

D2
Fs100
Infrastrutture di viabilità per l'accesso all'area

| | | | |
|--|------------|------------|---------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 62.657 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | <u>MQ.</u> | <u>12.532</u> |
| parcheggi a raso | | MQ. | 6.266 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 6.266 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|---------------------|-----------|-----|--------|
| Attività produttive | S.C.(max) | MQ. | 25.063 |
|---------------------|-----------|-----|--------|

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- La viabilità di distribuzione all'area dovrà essere collegata alla S.R.10 attraverso un adeguato svincolo a raso, da concordare con l'ente proprietario della strada. In fase di progettazione del PUA si dovrà valutare l'opportunità di unificare attraverso una rotonda gli incroci della viabilità di accesso alla prevista espansione produttiva e l'innesto di via Pezzone sulla S.R.10, anche al fine:
 - segnalare con un unico svincolo l'inizio del centro abitato,
 - determinare una sorta di ambito di rispetto attorno alle preesistenze rurali ad ovest di via Pezzone
- L'impianto del nuovo insediamento produttivo dovrà confrontarsi con lo scenario sovracomunale di potenziamento della rete di infrastrutture stradali, tenendo conto delle previsioni e degli eventuali vincoli generati da procedimenti amministrativi di carattere statale, regionale o provinciale.

P.N. 13 - Barabò



Nel quadro di una profonda revisione di quanto previsto dal PRG per la frazione di Barabò il Progetto Norma conferma una zona di espansione residenziale, ridimensionandola e associandola ad una superficie destinata alla realizzazione di un'area giochi.

Z.T.O. di appartenenza:

C2
Fs

| | | | |
|--|------------|-----|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 5.801 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | 945 |
| parcheggi a raso | | MQ. | 155 |
| spazi verdi e pavimentati | | MQ. | 1.100 |

Residenze ed attività economiche

| | | | |
|-----------|-----------|-----|-------|
| residenze | Vol.(max) | MC. | 4.903 |
|-----------|-----------|-----|-------|

Strumento di intervento

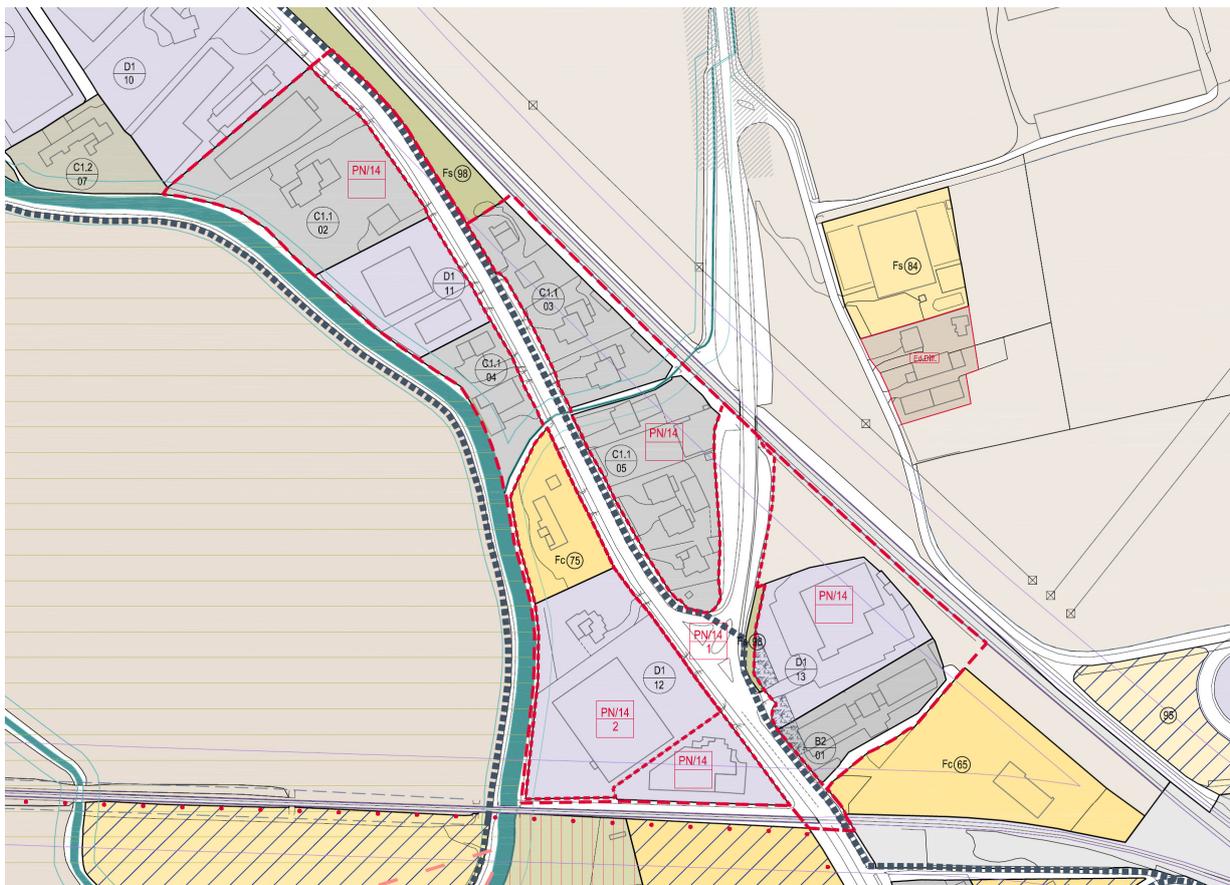
Piano Urbanistico Attuativo

Criteria per gli interventi

I Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- La realizzazione dell'espansione residenziale dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle superfici verdi attrezzate ad uso pubblico;
- la convenzione dovrà contenere una precisa quantificazione della spesa necessaria per la realizzazione delle opere previste nella ZTO Fs. I costi potranno essere portati in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria.

P.N. 14 - "Asse nord"



Il Progetto Norma e l'“Area destinata ad interventi per il miglioramento della qualità urbana”.

Il Progetto Norma riguarda un ampio ambito individuato dal PAT come “Area destinata ad interventi per il miglioramento della qualità urbana”. Si tratta di un'area urbanizzata, in parte degradata e caratterizzata dalla presenza di attività dismesse, localizzata in prossimità del bivio ferroviario per Mantova e Verona, a nord del capoluogo.

Per la sua natura strategica di ingresso alla città, sollecita l'attuazione di interventi di riqualificazione urbanistica, che ne valorizzino il ruolo di ingresso alla città.

Obiettivo del progetto è la trasformazione di un principio insediativo lineare sviluppatosi lungo la strada statale senza un progetto preciso, per successive aggiunte.

Il Progetto Norma si propone la realizzazione di un nuovo “viale urbano”, per riorganizzare gli spazi di ingresso al centro di Nogara e “ri-capitalizzare” una parte di città che oggi, malgrado le grandi potenzialità risulta sottoutilizzata e priva di qualità.

Il perimetro del Progetto Norma definisce operativamente l'ambito individuato dal PAT in via preliminare ed indicativa.

Obiettivo del Progetto Norma è pianificare gli interventi secondo un disegno urbanistico unitario adeguandosi alle diverse condizioni presenti nell'ambito.

In alcuni casi il Progetto Norma rinvia alla sottoscrizione di accordi con soggetti privati per individuare gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale e disciplina le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

Per ciascuna unità e ambito di intervento il Progetto Norma stabilisce le modalità di attuazione, in coerenza con il seguenti criteri:

- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le norme della ZTO di appartenenza;
- gli interventi di trasformazione sono subordinati a uno o più PUA; in rapporto alla valenza paesaggistica valutata, gli stessi dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ.

83.637

Il Progetto Norma coincide con un esteso ambito di intervento nel quale si prevede che il miglioramento della qualità urbana e paesaggistica avvenga attraverso interventi diretti di qualificazione dell'esistente e limitate modificazioni.

All'interno dell'ambito sono comprese due unità minime di intervento:

- 14.1 Nuovo asse urbano;
- 14.2 Rigenerazione di attività commerciali e di servizio

Nelle Unità Minime di intervento nelle quali oltre agli interventi sull'esistente, sono previsti interventi di trasformazione urbanistica, che devono essere attuati sulla base di un PUA.

Considerato che il PAT prescrive che in caso di articolazione del processo attuativo in più PUA, il primo di essi sia elaborato come parte di un Masterplan esteso all'intero ambito di trasformazione, il Progetto Norma fornisce i seguenti obiettivi e temi di progettuali, quale riferimento tecnico per il disegno urbanistico e per le precisazioni di dettaglio inerenti i PUA medesimi.

Norme generali per l'ambito di intervento

Il Progetto Norma prevede l'avvio di un processo di modificazione degli edifici residenziali esistenti, attraverso interventi edilizi diretti che, compatibilmente con i parametri previsti dalla ZTO di appartenenza, potranno comportare la trasformazione di volumi produttivi e/o commerciali esistenti.

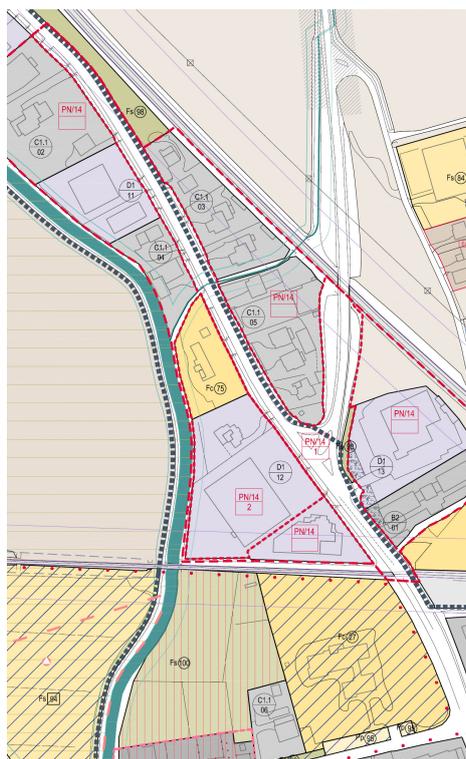
Dovrà essere data priorità agli interventi finalizzati al completamento/trasformazione di edifici obsoleti o degradati. A tal fine il Comune potrà ricorrere allo strumento del credito edilizio, da regolare nel contesto di specifici accordi pubblico-privato.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle risorse naturalistiche e paesaggistiche. Gli interventi dovranno conformarsi in modo da valorizzare le risorse paesaggistiche del Tartaro, ad est:

- aprendo visuali dagli spazi commerciali verso il territorio aperto e il corso d'acqua;
- privilegiando la localizzazione dei giardini delle abitazioni esistenti verso il corso d'acqua e tutelando le alberature di pregio.

Dovrà essere tutelata e sviluppata la funzione di corridoio ecologico secondario assegnato dal PAT al Fosso Bra Falconer, che attraversa l'area e sfocia nel Tartaro. Pertanto gli interventi di trasformazione dovranno prevedere il mantenimento di una fascia verde trattata a prato di larghezza non inferiore a 5 metri dal limite demaniale del corso d'acqua.

Unità di intervento 14.1 – Nuovo asse urbano



Il Progetto Norma prevede la trasformazione di questo tratto di strada in un viale alberato, dotato di marciapiedi lungo entrambi i lati, e di una pista ciclabile (indicativamente localizzata lungo il lato est della S.S.12). Obiettivo degli interventi è estendere verso nord il sistema degli spazi pubblici e degli esercizi commerciali presenti lungo via 25 Aprile, valorizzando la strada in rapporto a forme differenziate di mobilità, carrabile, ciclabile e pedonale.

Z.T.O. di appartenenza:

Infrastrutture stradali

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 16.103

Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto

Criteri per gli interventi

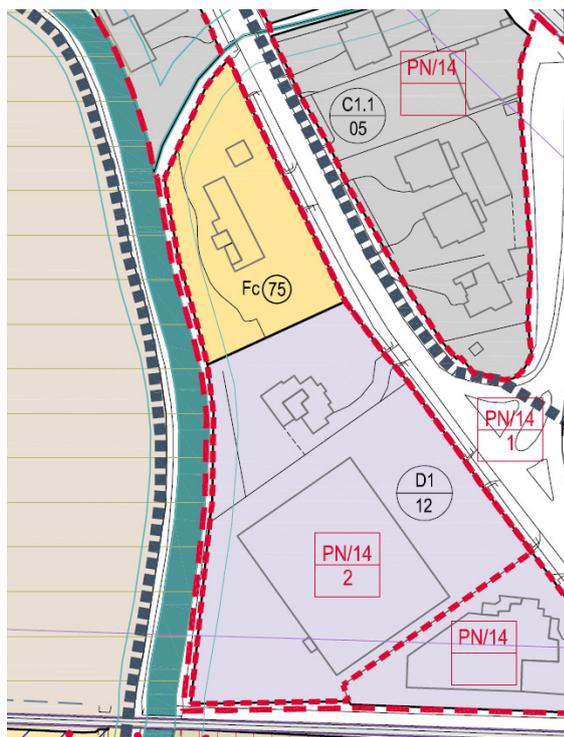
Il progetto dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi:

Dovranno essere limitati e organizzati in modo razionale gli accessi carrabili alle aree private, in particolare gli accessi funzionali ad attività commerciali, direzionali o di servizio.

Si dovrà valutare e concordare con l'ente proprietario della strada l'opportunità di:

- realizzare attraversamenti pedonali protetti attraverso elementi spartitraffico, anche allo scopo di ridurre l'ampiezza "percepita" della carreggiata e diminuire la velocità del transito veicolare;
- mettere a dimora alberature lungo entrambi i lati della strada (compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione) e siepi arbustive tra la carreggiata stradale e gli spazi pedonali e ciclabili)

Unità di intervento 14.2 - Rigenerazione di attività commerciali e di servizio



Il progetto promuove lo Sviluppo di nuove attività commerciali e di servizio, che valorizzino la prossimità al centro, unita all'alta accessibilità veicolare.

In questa unità di intervento il Progetto Norma prevede il recupero commerciale, direzionale e ad attività di servizio di un'area dismessa da attività commerciali, nonché la qualificazione paesaggistica degli estesi piazzali esistenti, attraverso la realizzazione di un parcheggio-piazza, maggiormente relazionato al paesaggio rurale della valle del Tartaro.

All'interno dell'unità di intervento, oltre ad un'abitazione unifamiliare inserita entro un ampio giardino, è presente un distributore di carburanti. Per quest'ultimo il Piano degli interventi auspica una integrazione con il programma di rigenerazione commerciale previsto per l'unità di intervento, anche attraverso attività integrative e una diretta connessione viabilistica e ciclopedonale.

Z.T.O. di appartenenza:

D1
Fc

| | | | |
|--|---|-----|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | MQ. | 16.646 |
| <u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> | Area (min) | MQ. | n.d. |
| Parcheggi | | MQ. | n.d. |
| Spazi verdi e pavimentati (da valutare in rapporto al programma funzionale di dettaglio) | | | |
| <u>Residenze ed attività economiche</u> | | | 10.923 |
| <ul style="list-style-type: none"> • attività commerciali (medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 mq.); • attività direzionali; • attività di servizio | S.C.(max) (comprensiva dell'esistente) | MQ. | 6.226 |

Strumento di intervento

Piano urbanistico Attuativo.

In assenza di PUA per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite, purché compatibili con le norme della ZTO di appartenenza.

Gli interventi di trasformazione (ampliamento, ristrutturazione globale ecc.) degli edifici destinati ad attività commerciali e terziarie in ZTO D1 devono essere eseguiti sulla base di un PUA.

Capo II - Disciplina delle attività commerciali

Art. 70.- Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013 il P.I. il Comune di Nogara ha individuato con specifica delibera della Giunta Comunale n.39 del 17/03/2016:

- l'ambito del centro storico ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 (come già perimetrato dagli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 LR 11/2004),
- l'ambito del Centro Urbano ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12
- le aree degradate interne al Centro Urbano ai sensi dell'art. 2 punto 3. lettera a) dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013

2. L'insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è così disciplinata dal Piano degli Interventi:

| | |
|--|--|
| <i>Ambito di Centro Storico</i> | <p>3. In ragione dell'assetto viario, della densità edilizia esistente, delle caratteristiche del patrimonio edilizio, nonché della ridotta disponibilità di superfici a parcheggio, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva.</p> <p>4. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.</p> <p>5. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.</p> |
| <i>Ambito del Centro Urbano</i> | <p>6. Nelle ZTO ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500; non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq.</p> <p>7. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.</p> <p>8. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.</p> <p>9. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.</p> |
| <i>Area degradata</i> | <p>10. Il Progetto Norma P.N. 14 - "Asse nord", all'Art. 69.- Progetti Norma di queste NTO, riprende il limite dell'area degradata interna al centro urbano individuata con DGC n.39 del 17/03/2016 (a sua volta recepita dal Piano di Assetto del Territorio). All'interno di tale ambito gli interventi dovranno perseguire gli obiettivi esplicitati all'articolo 2, punto 4 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013;</p> <p>11. All'interno del Perimetro del Progetto Norma sono ammessi insediamenti per medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita, previa:</p> <ul style="list-style-type: none">• redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013;• sottoscrizione di accordo pubblico privato soggetto a perequazione. <p>12. Gli interventi si attuano mediante PUA.</p> |
| <i>Polarità commerciali interne al centro urbano</i> | <p>13. Il P.I. recepisce la proposta di atto unilaterale n.6 e la relativa richiesta di variante³²; pertanto nel centro urbano il P.I. ammette la possibilità di ampliamento delle superfici di vendita di grande struttura di vendita esistente all'interno di una "polarità commerciale", compresa nel PUA 09. Il procedimento per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale dovrà conformarsi a quanto previsto all'articolo 3, dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013.</p> |
| <i>Polarità commerciali esterne al centro</i> | <p>14. Il P.I. recepisce la proposta di atto unilaterale n.4 e la relativa richiesta di variante³³; pertanto all'interno della polarità commerciale esterna al centro storico compresa nella ZTO</p> |

³² Avanzata dal Sig. Brendolan Dario, Prot. N. 0002322 del 25.02.2016

³³ Avanzata dal Sig. Zanchetta Efrem Erasmo, Prot. N. 0017297 del 14.12.2015

| | |
|---|--|
| <i>urbano</i> | D1 è ammessa la realizzazione di una grande struttura di vendita, mediante accorpamento di medie strutture di vendita esistenti, senza incremento della superficie di vendita complessiva. Il procedimento per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale dovrà conformarsi a quanto previsto all'articolo 3, dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013. |
| <i>Zone esterne al Centro Urbano non comprese in polarità commerciali</i> | <p>15. In tali aree, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato, nonché le medie strutture di vendita con superficie di vendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fino a mq 1500 nelle ZTO di tipo D; • fino a mq 500 in tutte le altre ZTO. <p>16. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20%, purchè entro il limite di 2500 mq di superficie di vendita complessiva.</p> <p>17. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.</p> <p>18. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata. Le quote di parcheggio di cui ai punti precedenti concorrono alla determinazione degli standard di legge.</p> <p>19. In ogni caso l'insediamento, la trasformazione o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq (medie strutture, grandi strutture, parchi commerciali) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previo redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà essere oggetto di specifici accordi-atti unilaterali d'obbligo ai sensi della normativa vigente.</p> |