

Comune di

NOVENTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

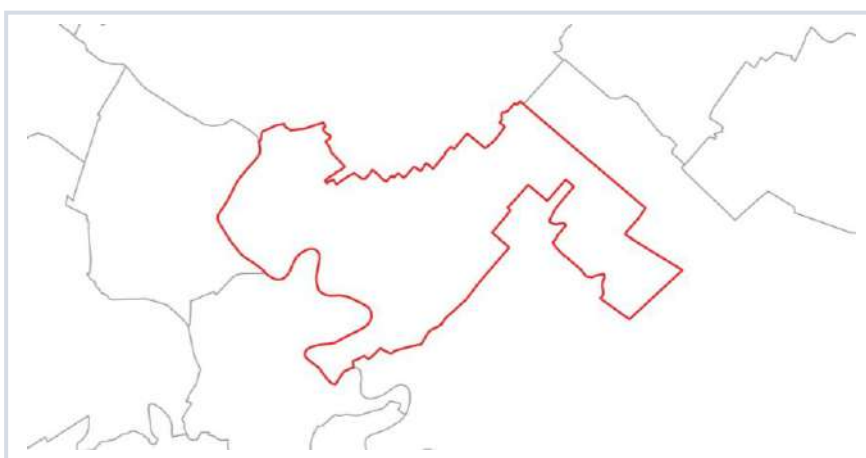
Regione del Veneto



P.I. VARIANTE N. 21 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: AGGIORNAMENTO AREE TRASFORMABILI, SCHEDE "B" E ALLINEAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

Data redazione: DICEMBRE 2024



R01

- a. RELAZIONE PROGRAMMATICA
- b. REPERTORIO NORMATIVO
- c. REPERTORIO CARTOGRAFICO

Sindaco

CLAUDIO MARIAN

Resp. Serv. Tecnici

NICOLETTA MODANESE

U.O. Urbanistica

FILIPPO FERRARESE

Progettista

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ

Consulenze specialistiche

CARLO PIAZZI - FEDERICA LORENZA NALETTO

Rev.	Descrizione	Redatto		Verificato		Approvato	
01		AZ	29/11/2024	AZ	29/11/2024	SMD	29/11/2024

Adozione	
Approvazione	

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

R01.a - RELAZIONE PROGRAMMATICA

1.	PREMESSA.....	7
1.1	Oggetto della variante.....	7
1.2	Temi della Variante.....	7
1.3	Elaborati della variante.....	8
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO.....	10
2.1	Piano Regolatore Comunale.....	10
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	11
3.1	TEMA 1 - AGGIORNAMENTO SCHEDE “B” – EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI.....	13
3.2	TEMA 2 - AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE.....	21
3.3	TEMA 3 - VERIFICA E REITERAZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIO.....	78
3.4	TEMA 4 - ALLINEAMENTO DELLE NTO.....	85
4.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	86
4.1	Verifica della volumetria residua.....	86
4.2	Verifica Standard.....	86
4.3	Verifica Consumo di Suolo.....	86
4.4	Verifica impermeabilizzazione.....	86

R01.b - REPERTORIO NORMATIVO

5.	REPERTORIO NORMATIVO DELLE VARIANTI.....	89
5.1	Sommario N.T.O.....	89
5.2	Modifiche alle NTO - Testo comparativo.....	92

R01.c - REPERTORIO CARTOGRAFICO

6.	REPERTORIO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI.....	113
6.1	Modifica n. 2.1.....	113
6.2	Modifica n. 2.2.....	115
6.3	Modifica n. 2.3.....	117
6.4	Modifica n. 2.4.....	119
6.5	Modifica n. 2.5.....	121
6.6	Modifica n. 2.6.....	122
6.7	Modifica n. 2.7.....	124
6.8	Modifica n. 2.8.....	126
6.9	Modifica n. 2.9.....	128
6.10	Modifica n. 2.10.....	130
6.11	Modifica n. 2.11.....	132
6.12	Modifica n. 2.12.....	134
6.13	Modifica n. 2.13.....	136
6.14	Modifica n. 2.14.....	138

6.15	Modifica n. 2.15	140
6.16	Modifica n. 2.16	142
6.17	Modifica n. 2.17	144
6.18	Modifica n. 2.18	146
6.19	Modifica n. 3.1	148
6.20	Modifica n. 3.2	150
7.	LEGENDA ELABORATI CARTOGRAFICI	152
7.1	Legenda degli estratti cartografici in scala 1:2000	152
7.2	Legenda degli estratti cartografici in scala 1:5000	153

R01.a RELAZIONE PROGRAMMATICA

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della variante

L'amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una nuova variante puntuale al P.I. vigente al fine di introdurre alcune modifiche sia in conseguenza dell'accoglimento di alcune richieste di modifica/variante pervenute dalla cittadinanza sia in relazione alle previsioni urbanistiche vigenti, inoltre si affronta il tema degli edifici storico-testimoniali con grado di protezione aggiornandone le schede rispetto allo stato attuale rilevato.

Infine, si provvede ad allineare alcuni articoli delle NTO del PI vigente, rispetto al nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

La variante è redatta in conformità alle disposizioni della LR 23 Aprile 2004 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", n. 11 e LR 14 Giugno 2017 e n. 14 "Disposizione per il contenimento del consumo di suolo".

Alla variante è preceduta la presentazione, nella seduta del 02/03/2024 (D.C.C. 4), del documento del sindaco del piano degli interventi del Comune di Noventa di Piave ai sensi dell'art. 18, comma 1 L.R. 11/2004, in cui vengono delineati tra gli altri anche alcuni temi della presente variante.

1.2 Temi della Variante

La variante n. 21 al Piano degli Interventi affronta i seguenti temi di cui al documento del sindaco:

– **TEMA 1 - AGGIORNAMENTO SCHEDE "B" – EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI**

Le modifiche introdotte riguardano:

- L'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI;
- Rifacimento della schedatura relativa agli edifici storico-testimoniali che viene allegata al PI;
- L'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica.

– **TEMA 2 - AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE**

▪ **Aree a urbanizzazione Differita**

La variante prevede, nei casi in cui non sia stata espressa la volontà di intervenire da parte dei proprietari in tali aree, la revisione della disciplina delle aree ad urbanizzazione differita, tali aree corrispondono alle previsioni di sviluppo del PRG previgente al PAT confermate dal PAT ma riclassificate nel primo Piano degli Interventi (Var. 5) come aree ad urbanizzazione differita con il solo scopo di escluderle dal consumo di SAU nell'eventualità di una loro riconferma come ambiti di trasformazione.

L'introduzione del parametro del consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 rende oggi superflua tale classificazione, la variante pertanto provvede a ridisciplinare tali ambiti nel seguente modo:

- Riclassificazione in area agricola, o verde privato per le aree intercluse nelle zone ad urbanizzazione differita prive di richieste o pratiche edilizie in corso per il loro completamento;
- Mantenimento della disciplina di zona nelle zone ad urbanizzazione differita nelle quali sono state presentate richieste o pratiche edilizie per il loro completamento.

▪ **Aree soggette a PUA**

Ai sensi della normativa regionale e in particolare dell'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 si prevede che:

“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. ... omissis...”.

Per tale ragione si è provveduto all'aggiornamento dei PUA e dei PN con le seguenti azioni in ragione delle seguenti tipologie:

- a) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione e nell'edificazione: Riclassificazione in zona propria e stralcio del perimetro e relativa scheda;
- b) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione ma con lotti residui: Riclassificazione in zona propria con mantenimento del perimetro rinominato e riclassificato ai soli fini del conservare i riferimenti ai parametri urbanistici del piano di riferimento;
- c) Precisazione del perimetro del PUA del centro storico come Piano di Recupero del Centro Storico riportandone gli estremi di approvazione.

– **TEMA 3 – VERIFICA E REITERAZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

Tale tema riguarda prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio che riguardano previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione, le previsioni relativi ad opere non attuate.

– **TEMA 4 – ALLINEAMENTO NTO**

Tale tema riguarda l'allineamento delle NTO del PI vigente, sia rispetto al nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020, sia per introdurre alcune correzioni e adeguamenti in seguito ad alcune richieste pervenute anche d'ufficio.

1.3 Elaborati della variante

ELABORATI DELLA VARIANTE		
N°	Nome elaborato	note
R01	Relazione Tecnica: - R01.a Relazione Programmatica - R01.b Repertorio Normativo - R01.c Repertorio Cartografico	
R02	Compatibilità idraulica	
R03a	Rapporto ambientale preliminare – verifica di assoggettabilità	
R03b	Dichiarazione di non necessità VINCA	
ELABORATI DEL PI VIGENTE		
N°	Nome elaborato	note
NTO	Norme Tecniche Operative	
NTO	Allegato 1 alle NTO - Repertorio dei lotti inedificati e dei progetti norma	
NTO	Allegato 2 alle NTO - Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale	
NTO	Allegato 3 alle NTO - Disciplina degli edifici non più funzionali al fondo	

NTO	Allegato 4 alle NTO – Schede Edifici storico testimoniali con grado di protezione	Elaborato introdotto in aggiornamento delle schede "B" del PRG
Tav 13.1.1a	Zonizzazione - Noventa Ovest - scala 1:5.000	
Tav 13.1.1b	Fragilità - Noventa Est - scala 1:5.000	
Tav. 13.1.2a	Zonizzazione - Noventa Ovest - scala 1:5.000	
Tav 13.1.2b	Fragilità - Noventa Est - scala 1:5.000	
Tav 13.3.1	Zonizzazione - Romanziol - scala 1:2.000	
Tav 13.3.2	Zonizzazione - Sabbionera - Zona Artigianale Ovest - scala 1:2.000	
Tav 13.3.3	Zonizzazione - Zonizzazione - Capoluogo - scala 1:2.000	
Tav 13.3.4	Zonizzazione - Zona Artigianale Est - scala 1:2.000	
Tav 13.3.5	Zonizzazione - Santa Teresina - scala 1:2.000	

	<i>Elaborati modificati dalla variante</i>
	<i>Elaborati introdotti dalla variante</i>

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

2.1 Piano Regolatore Comunale

2.1.1 CONTENUTI STRATEGICI: PAT

Il Comune di **Noventa di Piave** è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

2.1.2 CONTENUTI OPERATIVI: PI

Dalla data di entrata in vigore del PAT ad oggi si sono succedute 15 varianti al Piano degli Interventi approvate, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune, di cui la n. 5 ha introdotto una modifica generale dello strumento urbanistico.

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1° Piano degli Interventi	
2	Inserimento vincolo preordinato all'esproprio dell'area archeologica di via Lampol	D.C.C n. 43 del 30/11/2015
3	Modifica art. 35 delle NTA	D.C.C n. 44 del 30/11/2015
4	Modifica art. 34 delle NTA	D.C.C n. 5 del 14/04/2016
5	Variante generale al PI	D.C.C n. 41 del 20/12/2016
6	Individuazione aree a vulnerabilità territoriale/ambientale con riferimento al rischio di incidente rilevante (RIR)	D.C.C n. 51 del 21/08/2017
7	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C n. 43 del 08/11/2017
8	Modifiche puntuali alla zonizzazione	D.C.C n. 49 del 19/12/2018
10	Modifiche puntuali alla zonizzazione e alle NTO	D.C.C n. 14 del 27/05/2020
11	Integrazione cartografica del PI	D.C.C. n. 52 del 22/12/2020
12	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 54 del 28/09/2021
13	Modifiche puntuali al PI	D.C.C. n. 3 del 03/03/2022
14	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 45 del 29/09/2022
16	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 56 del 15/12/2022
18	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 60 del 28/09/2023
19	Revisione vincolo dell'edificio storico testimoniale n.39	D.C.C n. 45 del 29/06/2023
20	Modifiche puntuali al PI	Adottata con D.C.C. n. 13 del 27/03/2024
22	Accordo di programma p/p ex art. 6 L.R. 11/04	Adottata con D.C.C. n. 41 del 29/07/2024

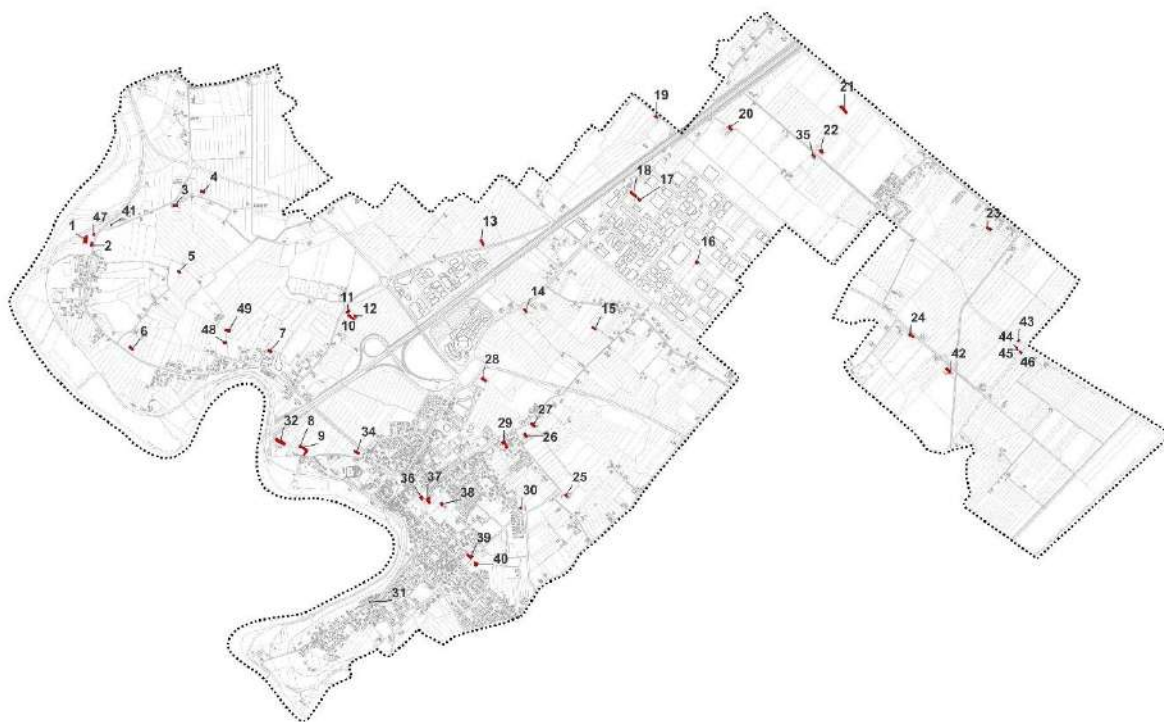
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante introduce in totale n. 21 modifiche suddivise nel seguente modo:

TEMA	N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA (se presente)		SINTESI MODIFICA	CONSUMO DI SUOLO
		PROT.	DATA		
1	1	-	-	Aggiornamento delle schede "B" – edifici storico-testimoniali" che vengono aggiornate, integrate, e recepite nel PI vigente, inoltre viene rivista la disciplina dei gradi di protezione relativa agli edifici storico testimoniali di cui agli art.li 26, 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi.	No
	2.1	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in zona agricola.	No
	2.2	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in verde privato.	No
	2.3	-	-	Aree a urbanizzazione Differita – riclassificazione in zona agricola.	No
	2.4	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 21 (parte ovest) in quanto già realizzato.	No
	2.5	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 21 (parte est) in quanto già realizzato.	No
	2.6	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro in quanto già realizzato.	No
	2.7	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 16 in quanto già realizzato.	No
	2.8	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 3 rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
	2.9	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento dell'ambito soggetto a PUA rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No

TEMA	N. MODIFICA	RIF. RCHIESTA (se presente)		SINTESI MODIFICA	CONSUMO DI SUOLO
		PROT.	DATA		
	2.10	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già realizzato.	No
	2.11	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento dei PN 22-23-24 sia rispetto alla loro unione, introdotta con precedente variante al piano, sia rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
	2.12	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già realizzato.	No
	2.13	-	-	Distinzione cartografica del perimetro del Piano di Recupero del Centro Storico	No
	2.14	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro soggetto a PUA in quanto già	No
	2.15	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 7/a in quanto già realizzato.	No
	2.16	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Stralcio perimetro PN 7/b in quanto già realizzato.	No
	2.17	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 8/a rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
	2.18	-	-	Strumenti Urbanistici Attuativi – Aggiornamento del PN 14 rispetto allo stato di attuazione (opere completate ma lotti residui).	No
3	3.1	-	-	Aggiornamento del tema relativo al vincolo preordinato all'esproprio in area realizzata.	No
	3.2	-	-	Aggiornamento del tema relativo al vincolo preordinato all'esproprio in area realizzata.	No
4	4	-	-	Allineamento delle NTO del PI vigente rispetto i seguenti temi: <ul style="list-style-type: none"> • Nuovo Regolamento Edilizio; • Varianti precedenti già approvate; • Richieste pervenute dalla cittadinanza e "d'ufficio". 	No

3.1 TEMA 1- AGGIORNAMENTO SCHEDE “B” – EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI



CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica ha lo scopo di favorire il restauro e la valorizzazione degli edifici storici presenti, facilitandone il processo di rigenerazione attraverso una revisione delle opzioni di intervento (ormai datate ed obsolete), considerando lo stato di conservazione degli edifici e il contesto paesaggistico circostante.

Per rendere flessibile l'intervento su edifici storici, viene quindi introdotta una normativa urbanistica che tiene conto del singolo edificio, della sua specificità storica, architettonica e culturale e stato di conservazione garantendo al contempo la protezione e la conservazione del patrimonio storico-artistico

Sulla base di una ricognizione dello stato di conservazione degli edifici e del loro contesto paesaggistico di riferimento si intende inoltre predisporre una normativa che, entro certi limiti (e per una certa tipologia dei edifici) consenta la variazione del grado di protezione sulla base dei seguenti principi:

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte al tema 1 della variante prevedono adeguamenti normativi agli art.li 26, 27, 28, 29, 39 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi e la predisposizione di un elaborato contenente le schede relative ai singoli edifici individuati predisposto partendo dalle schede B del PRG vigenti ma mai integrate nella disciplina del PI oggetto di variante generale n. 5.

La riorganizzazione della disciplina degli edifici di valore storico testimoniale si rende necessaria per le seguenti motivazioni:

- a. integrare la normativa degli edifici storico testimoniali di cui art.li 26, 27, 28, 29, 30 e 31 delle NTO del Piano degli Interventi con la disciplina dei gradi di protezione e corrispondenti categorie di intervento ammesse, in generale e per i singoli edifici in parte superata in particolare per quanto riguarda la definizione di "ristrutturazione" così come aggiornata a seguito delle modifiche al DPR 380;
- b. razionalizzare le categorie di intervento riportate nelle schede dei beni ambientali del PRG raggruppandole in tre categorie rapportate alle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3 del DPR 381/2001 senza che ciò comporti alcuna modifica del livello di tutela e degli interventi ammessi;
- c. introdurre un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa senza che ciò comporti variante al PI.

Le categorie di intervento riportate nelle NTO del PI vigente sono le seguenti:

CATEGORIE DI INTREVENTO – SCHEDA PROGETTO	
5	Restauro
4	Risanamento Conservativo
3	Ripristino tipologico
2	Ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata
1	Ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione

La variante prevede:

- a. Il mantenimento di gradi di protezione n. 5 e n. 4 rinumerati in ordine progressivo n. 1 e n. 2.
- b. il **raggruppamento** dei gradi di protezione vigenti n. 1-2-3 in tre gradi di protezione con il terzo grado (corrispondente alla ristrutturazione) suddiviso in tre sottocategorie (3a- ristrutturazione pesante, 3b - leggera, 3c - nuova costruzione)
- c. l'**introduzione** della possibilità di passare nell'ambito del terzo grado (ristrutturazione) da una sottocategoria all'altra senza che ciò costituisca variante con il ricorso ad una specifica procedura di analisi e valutazione della proposta progettuale
- d. l'**assegnazione** ad ogni edificio di valore storico testimoniale del *grado di protezione* corrispondente mantenendone confermate le categorie di interventi vigenti al di là di alcuni casi puntuali in cui i tipi di interventi ammessi sono mutati sulla base dello stato attuale del fabbricato.

Sono quindi definiti i seguenti gradi di protezione, comparati con quelli vigenti, ai quali corrispondono specifiche categorie di intervento riconducibili alle definizioni di cui all'art.3 del DPR 380/2001:

CORRISPONDENZA GRADO DI PROTEZIONE			CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI	CATEGORIA DI INTERVENTO
VIGENTE	VARIANTE	CATEGORIA		
Grado 5	Grado 1	Vincolo	<i>Edifici di notevole valore storico/artistico e ville venete.</i>	Restauro e Risanamento conservativo con le modalità definite nell'ambito del procedimento autorizzativo di cui al DIGs 42/2004.

CORRISPONDENZA GRADO DI PROTEZIONE			CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI	CATEGORIA DI INTERVENTO
VIGENTE	VARIANTE	CATEGORIA		
Grado 4	Grado 2	Tutela	Edifici di valore storico, artistico e ambientale , di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni.	Restauro e Risanamento conservativo così come definito dal DPR 380 art.3 lett.c senza demolizione e ricostruzione.
Grado 3	Grado 3a		Edifici storici parzialmente modificati ma inseriti in contesto figurativo paesaggisticamente rilevante ovvero che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali e storico/testimoniali un sistema insediativo significativo e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.	Ristrutturazione leggera: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lett.a) b) c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i con l'esclusione della demolizione con ricostruzione.
Grado 2	Grado 3b	Valorizzazione	Edifici storici parzialmente modificati e paesaggisticamente decontestualizzati ma che rappresentano una memoria storica dell'insediamento o edifici riconducibili alla fattispecie di cui al grado 3a ma in precarie condizioni statiche.	Ristrutturazione pesante: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lettere a) b) c) d) ammettendo demolizione e ricostruzione senza ampliamento.
Grado 1	Grado 3c		Edifici storici riconducibili alla fattispecie di cui ai precedenti gradi 3a o 3b per i quali si intenda procedere all'ampliamento attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze.	Nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento (DPR 380 art.3 lett.e) ammettendo demolizione e ricostruzione e/o ampliamento all'esterno della sagoma esistente attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze legittime.

Infine, viene introdotto l'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base delle pratiche edilizie in corso e/o in seguito all'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica.

Per tali edifici vengono di seguito riportati alcuni approfondimenti.

EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 1

Il fabbricato è individuato come Villa veneta ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "4" ("2" con la disciplina introdotta dalla variante).



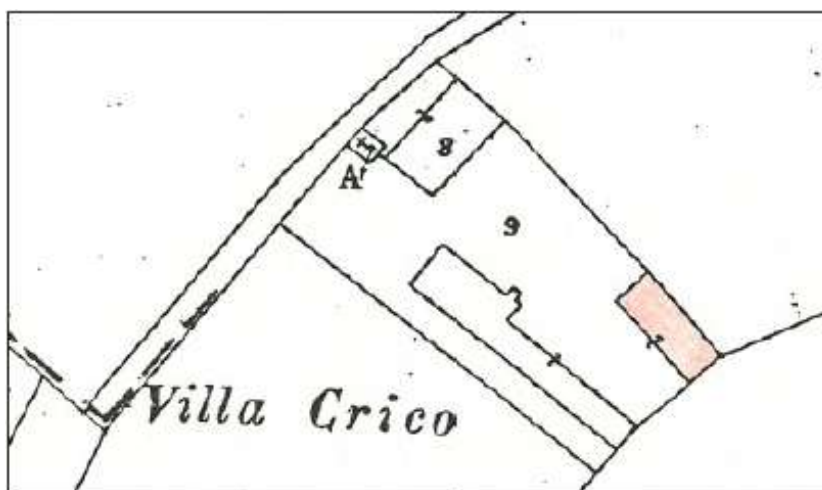
EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 4

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione recente che ne ha mantenuto i caratteri originari, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 12

L'edificio storico testimoniale n. 12 è oggetto di P. C. in sanatoria n. 4/2021 preceduto dalla D.C.C. 15 del 27/05/2020, per tale fabbricato vengono stralciati, dalla tabella di cui all'art. 26 delle NTO, i riferimenti al grado di protezione e alle destinazioni d'uso consentite in quanto superate dalla pratica in corso già richiamata.



Catasto storico

EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 16

Premesso che:

- Il fabbricato oggetto di richiesta è individuato come invariante di natura storica-testimoniale nel PAT vigente;
- Il fabbricato è collocato in zona produttiva "D" e ha perso il contesto agricolo in cui si inseriva;
- E' pervenuta una richiesta con prot. 0020546 del 35/06/2024 circa la possibilità di modificare e/o stralciarne il grado di protezione;

Per le ragioni di cui sopra è stato accordato un cambio del grado di protezione attuale da 3 a 1 corrispondenti, secondo la nuova disciplina introdotta dalla presente variante ad un passaggio dal grado 3a al grado 3c.



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 23

L'edificio storico testimoniale n. 23 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 24

L'edificio storico testimoniale n. 24 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 25

L'edificio storico testimoniale n. 25 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 30

L'edificio storico testimoniale n. 30 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, inoltre è posto ormai all'interno di una zona residenziale perdendo il contesto agricolo originario che lo caratterizzava, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "2" ("3b" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 34

L'edificio storico testimoniale n. 34 versa in cattive condizioni e non presenta particolari componenti architettoniche di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "3" ("3a" con la disciplina introdotta dalla variante) è rivisto con il grado attuale "1" ("3c" con la disciplina introdotta dalla variante).



EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE N. 36

Il fabbricato, posto nel centro cittadino inserito in un parco monumentale, è individuato come Villa veneta ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004, inoltre è caratterizzato da elementi architettonici di pregio, per tali ragioni il grado di protezione attuale pari a "4" ("2" con la disciplina introdotta dalla variante) viene rivisto con il grado "5" ("1" con la disciplina introdotta dalla variante).



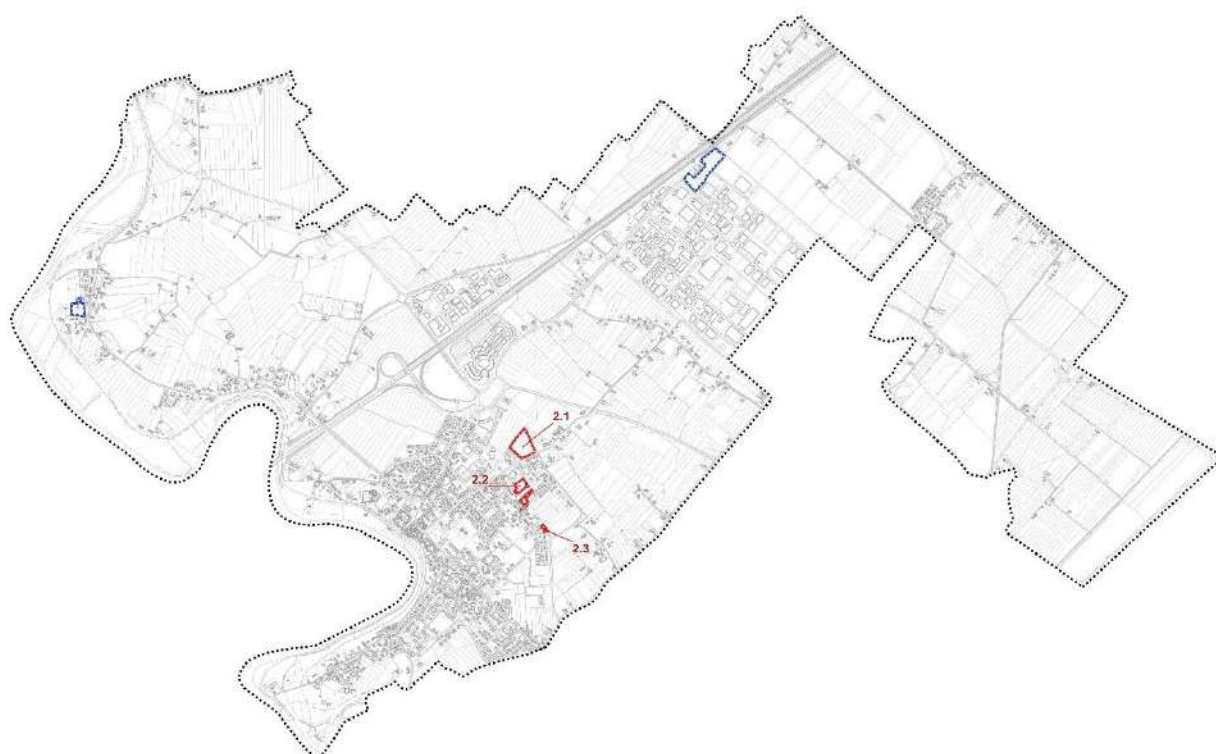
3.2 TEMA 2- AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - AREE AD URBANIZZAZIONE DIFFERITA

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

Le aree di urbanizzazione differita sono aree in cui le previsioni urbanistiche previgenti sono state, con variante generale al PI n. 5, "congelate" o sospese fino ad un'eventuale nuova variante che individuasse, in tali aree, nuovi sviluppi urbanistici.



Si ritiene, all'interno di un aggiornamento delle previsioni urbanistiche del PI vigente previsto dalla presente variante, di attribuire, alle zone di urbanizzazione differita, per le quali non sono pervenute manifestazioni d'interesse o pratiche edilizie in corso, una Zonizzazione e disciplina propria compatibilmente con le caratteristiche del contesto, il dimensionamento del piano in termini volumetrici e di consumo di suolo e le reali potenzialità e richieste di trasformazione in senso edificatorio, verificando inoltre che tali ambiti non siano stati interessati da varianti verdi.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

A livello operativo, le modifiche prevedono:

- Riguardo alle aree ad urbanizzazione differita evidenziate in rosso e numerate 2.1, 2.2 e 2.3 nell'immagine riportata nel precedente paragrafo, lo stralcio della disciplina relativa a tali aree e la loro riclassificazione come area agricola o altre destinazioni compatibili con il PAT e con il disegno e quantità delle aree di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/17;
- Riguardo alle aree ad urbanizzazione differita evidenziate in blu nell'immagine riportata nel precedente paragrafo, in seguito ad alcune richieste pervenute dai rispettivi proprietari che verranno affrontata eventualmente in modo puntuale in un prossimo procedimento di variante specifico per le richieste

puntuali, viene mantenuta la disciplina vigente e non sono introdotte quindi modifiche cartografiche a riguardo.

Le richieste pervenute sono le seguenti:

- Prot. 0016676 del 16/10/2024;
- Prot. 0012545 del 01/08/2024.

MODIFICHE INTRODOTTE

Modifica n. 2.1 - Via Guaiane

Descrizione stato di Fatto



Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



– Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38.

– Zone agricole, art. 17.

Descrizione

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad est del centro abitato e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche, per tale ragione si provvede alla sua riclassificazione in zona agricola coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

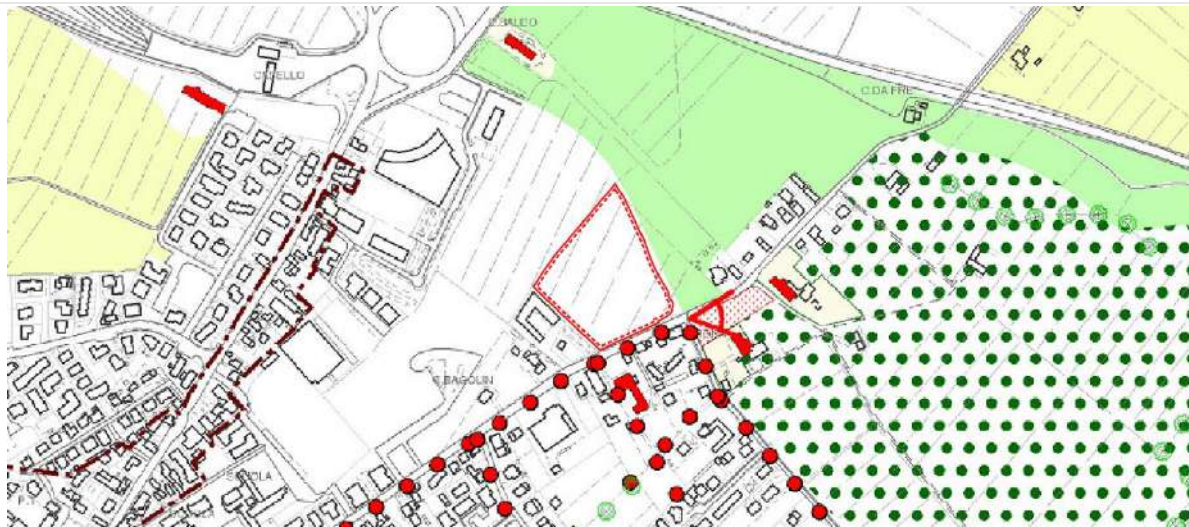
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica.

Compatibilità della modifica:

La modifica stralcia le previsioni insediative nell'area tutelandone l'assetto idraulico.

¹ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio, dal Piano degli Interventi, delle previsioni di sviluppo residenziale nell’area oggetto di variante, tali previsioni rimangono invece presenti nella tavola 4 del PAT di cui all’estratto con l’indicazione di una linea preferenziale di sviluppo residenziale; per tale ragione, attraverso un’eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.

Modifica n. 2.2 - Via Guaianette

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38;
- Limite dei centri abitati.

- Verde privato, art. 26;
- Limite dei centri abitati.

Descrizione

L'ambito ad urbanizzazione differita è intercluso all'interno del centro urbano ed è stato oggetto di parziale riclassificazione, in verde privato, a seguito dell'accoglimento e al recepimento, con variante n. 20 al PI, di una richiesta pervenuta dalla cittadinanza.

Con la presente variante vengono riclassificate anche le zone residuali di urbanizzazione differita vigenti che vengono anch'esse riclassificate come zona a verde privato coerentemente con il PAT e con il contesto in cui è inserita tale area.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;²

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 1 nel rispetto delle prescrizioni di cui al PGRA.

² Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



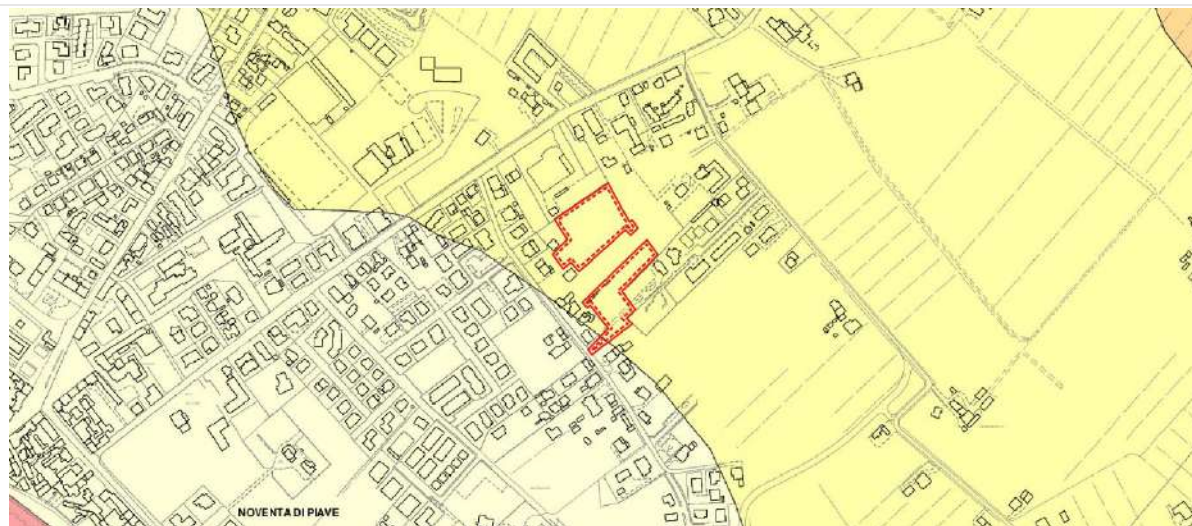
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio, dal Piano degli Interventi, delle previsioni di sviluppo residenziale nell'area oggetto di variante, tali previsioni rimangono invece presenti nella tavola 4 del PAT di cui all'estratto con l'indicazione di una linea preferenziale di sviluppo residenziale; per tale ragione, attraverso un'eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.

Modifica n. 2.3 - Via Guaianette

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



– Zone a Urbanizzazione Differita, art. 38.

– Zone agricole, art. 17.

Descrizione

L'ambito ad urbanizzazione differita si pone ad est del capoluogo e non è mai stato oggetto di previsioni urbanistiche, per tale ragione si provvede a ricomprenderlo nell'adiacente zona agricola.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

– Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;³

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 1 nel rispetto delle prescrizioni di cui al PGRA.

³ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio delle previsioni insediative nell'area ed è quindi compatibile con il tema riportato nella tavola 3.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede lo stralcio, dal Piano degli Interventi, delle previsioni di sviluppo residenziale nell'area oggetto di variante, tali previsioni rimangono invece presenti nella tavola 4 del PAT di cui all'estratto con l'indicazione di una linea preferenziale di sviluppo residenziale; per tale ragione, attraverso un'eventuale nuova variante al PI, sarà possibile ridestinare tali aree allo sviluppo alle destinazioni residenziali e a servizi compatibilmente con le previsioni del PAT.

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

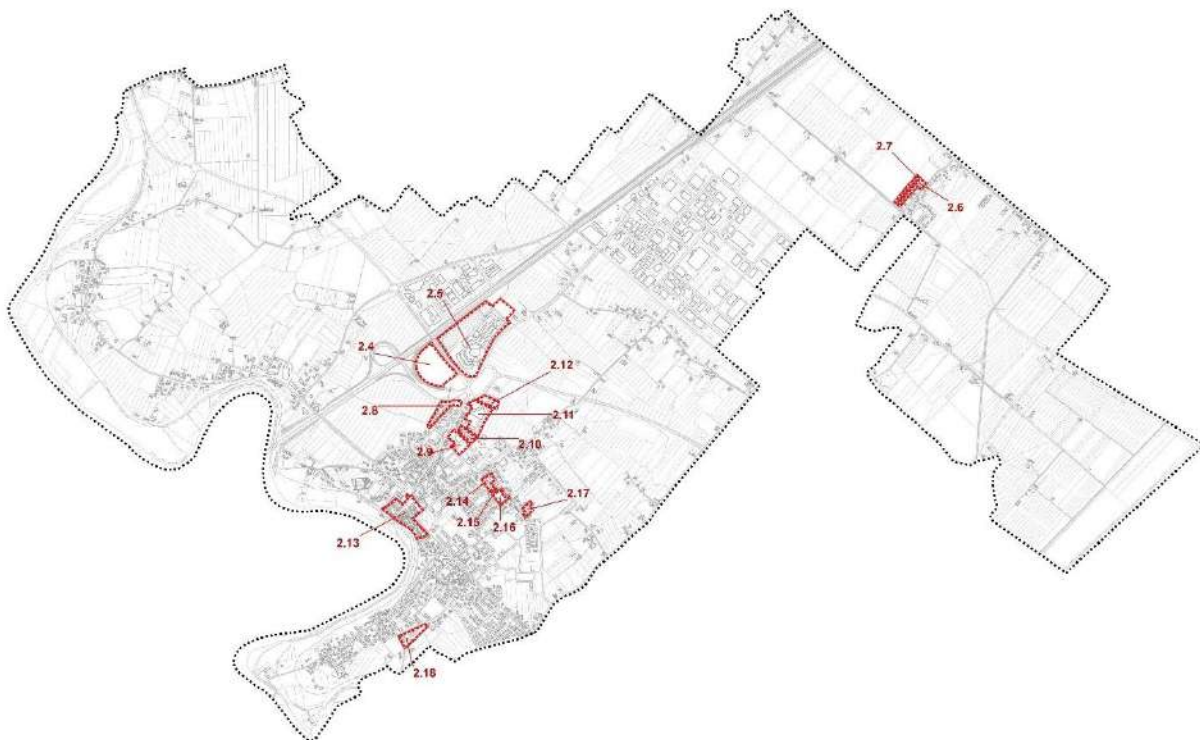
Obiettivi/Finalità e strategie adottate

L'amministrazione ritiene indispensabile una verifica dello stato di attuazione delle aree soggette a Piano Urbanistico attuativo al fine di disciplinare in zona propria le aree attuate e di ri-disciplinare o prorogare quelle decadute.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte



Le modifiche introdotte dalla variante rispetto al tema delle aree trasformabili soggette a PUA, che vengono, nelle tabelle riportate di seguito, specificate per ogni singolo ambito, prevedono:

- a) La riclassificazione in zona propria dei PUA attuati con stralcio del relativo perimetro;
- b) L'individuazione e ridefinizione cartografica dei PUA ancora vigenti distinguendoli tra:
 - PUA con opere già realizzate, ma con volumetria residua non attuata;
 - PUA vigenti non ancora realizzati;
 - Piano di Recupero del Centro Storico.



MODIFICHE INTRODOTTE

Modifica n. 2.4 – Zona casello autostradale (PN 21 parte ovest)

Descrizione stato di Fatto	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	
<ul style="list-style-type: none"> – Aree per parcheggi, art. 41; – Zona “Sc”, art. 40; – Gasdotto; – Viabilità di progetto; – Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33; – Perimetro Piano Norma n. 21, art. 11. 	<ul style="list-style-type: none"> – Aree per parcheggi, art. 41; – Zona “Sc”, art. 40; – Gasdotto; – Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33.
<p>Descrizione L’ambito del PN 21 prevedeva aree a parcheggio, a servizi e per la viabilità, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma, e relativa scheda, in allineamento allo stato vigente del PI.</p>	

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁴
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fasce di rispetto dei metanodotti, art. 7.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

⁴ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Linee preferenziali di sviluppo commerciale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.5 – Outlet (PN 21 parte est)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zona “D2”, art. 43;
- Gasdotto;
- Viabilità di progetto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33;
- Impianti di comunicazione, art. 48;
- Perimetro Piano Norma n. 21, art. 11.

- Zona “D2”, art. 43;
- Gasdotto;
- Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale, artt. 32-33;
- Impianti di comunicazione, art. 48.

Descrizione

L'ambito del PN 21 prevedeva opere già realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del piano norma, e relativa scheda, in allineamento allo stato vigente del PI.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁵
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fasce di rispetto dei metanodotti, art. 7;
- Impianti di comunicazione.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

⁵ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

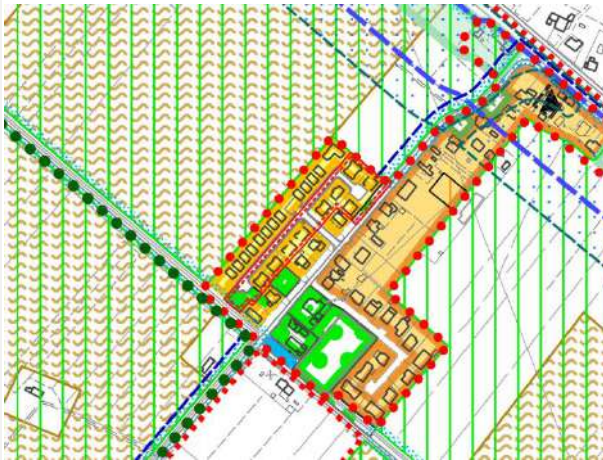
- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

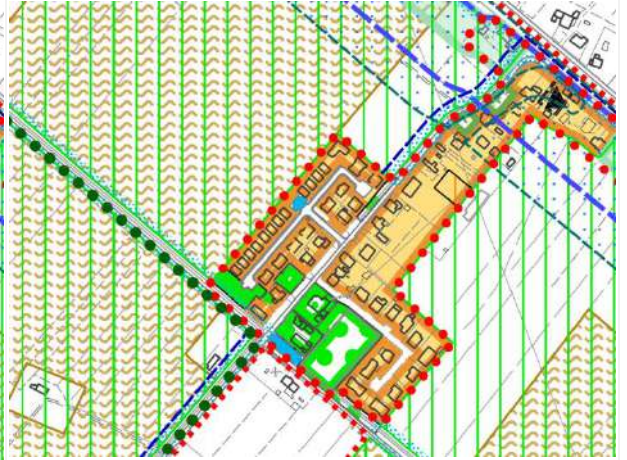
Modifica n. 2.6 – Santa Teresina (PUA)

Descrizione stato di Fatto



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C2/17”, art. 37;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Perimetro PUA, art. 8.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C1/62”, art. 36;
- Zona “Sc”, art. 40.

Descrizione

L'ambito del PUA prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del PUA dalla cartografia del PI in allineamento allo stato vigente del piano.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

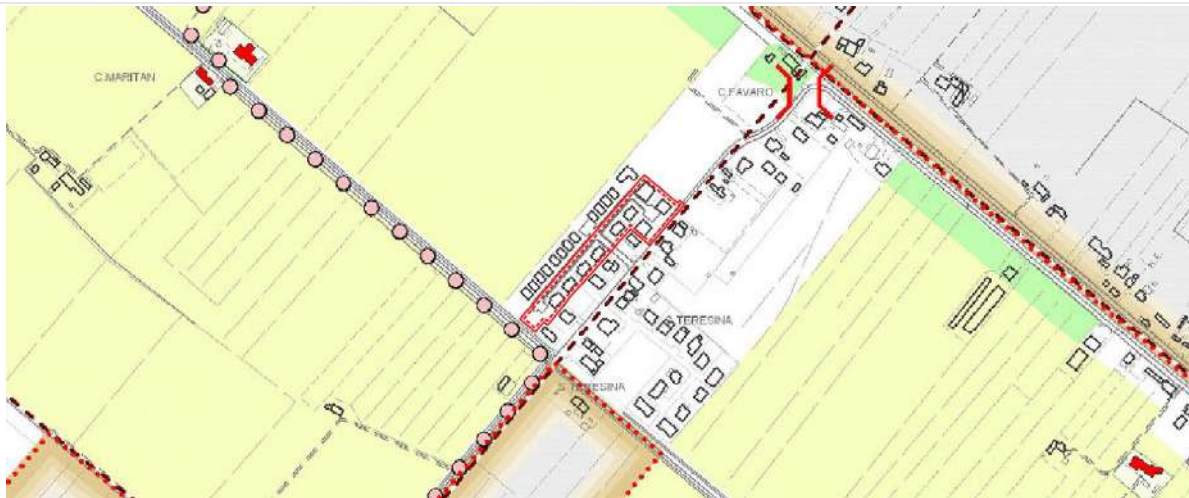
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁶

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

⁶ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



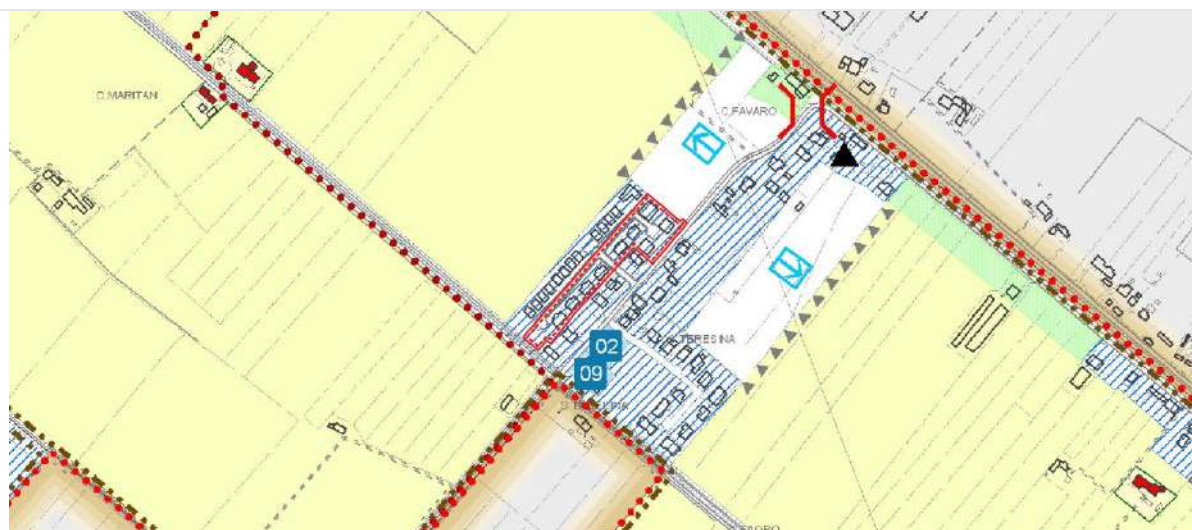
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.7 – Santa Teresina (PN 16)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C2/17”, art. 37;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Perimetro PN 16, art. 11.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “C1/62”, art. 36;
- Zona “Sc”, art. 40.

Descrizione

L'ambito del PN16 prevedeva aree residenziali, a parcheggio e a servizi, tali opere sono realizzate per cui si interviene stralciando il perimetro del PN 16, e relativa scheda, dagli elaborati del PI in allineamento allo stato vigente del piano.

Inoltre viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

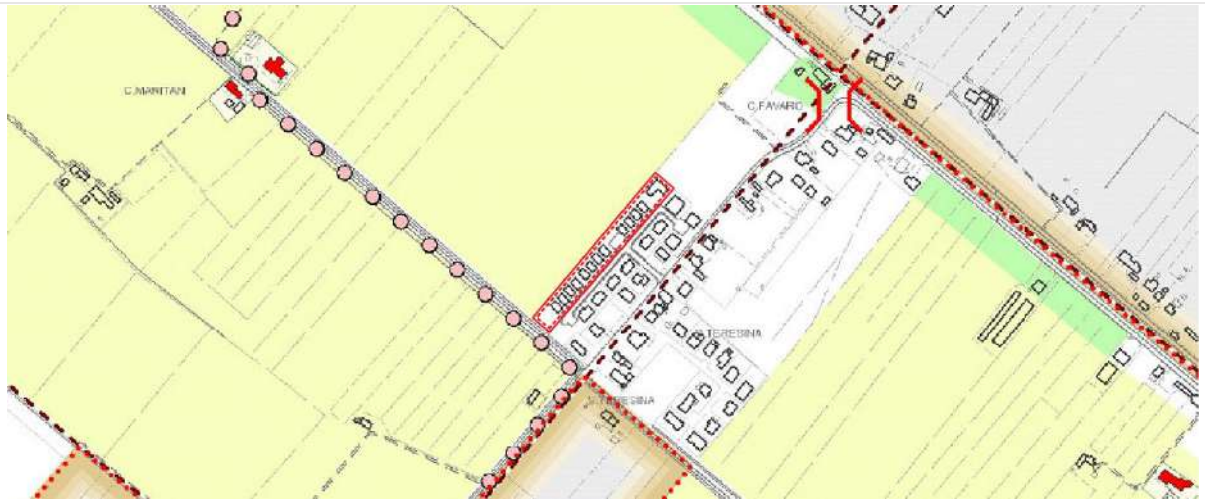
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁷

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

⁷ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



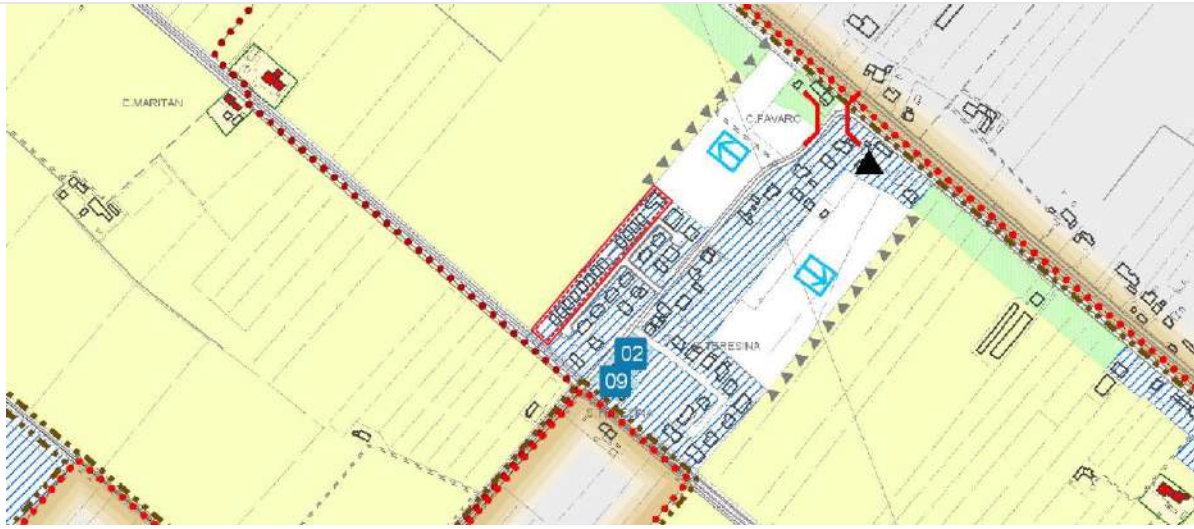
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

– Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.8 – Zona casello autostradale (PN 3)

Descrizione stato di Fatto



Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



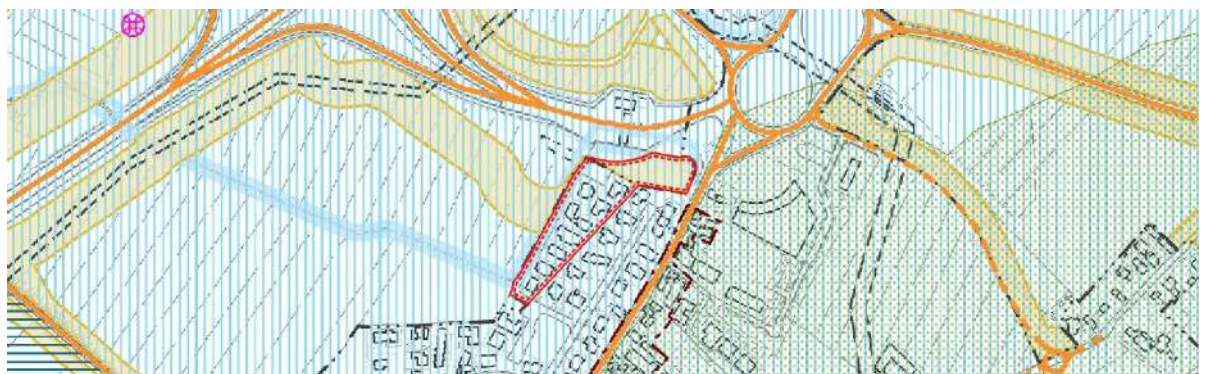
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1/21, art. 36.
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia principale, artt. 32-33.
- Perimetro Piano Norma n. 3, art. 11.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1/21, art. 36.
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia principale, artt. 32-33;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 3, art. 11

Descrizione

L’ambito del PN 3 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁸
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia pubblica, art. 7.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all’ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

⁸ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



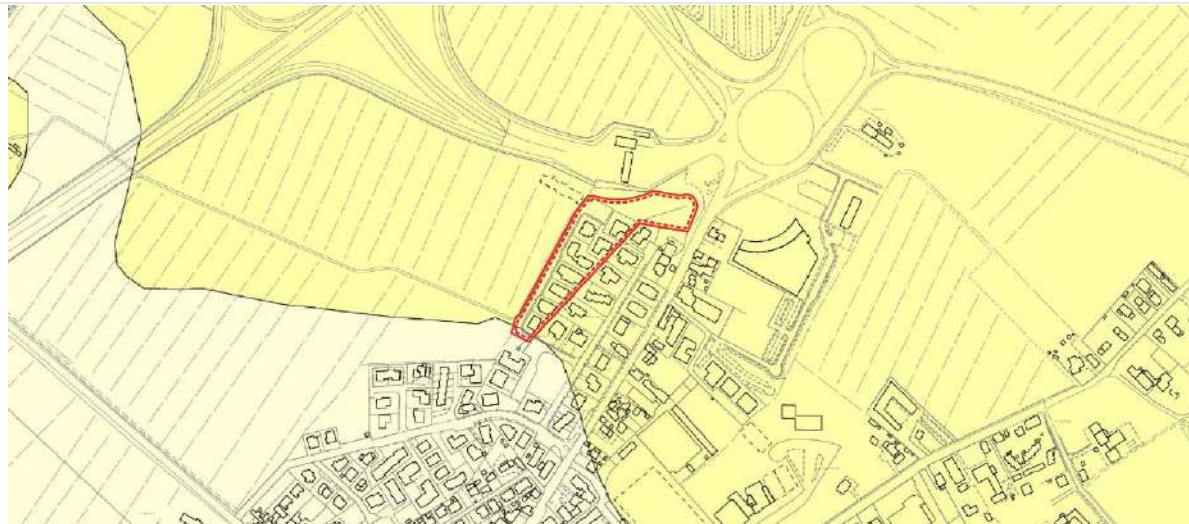
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.9 – Via Calnova (PUA)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8”, art. 35
- Perimetro PUA, art. 8.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8”, art. 35;
- Perimetro PUA con opere completate, art. 8.

Descrizione

L'ambito soggetto a PUA prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PUA introducendo la relativa categoria.

Inoltre, viene aggiornata di conseguenza la zonizzazione di piano allineandola allo stato di fatto.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



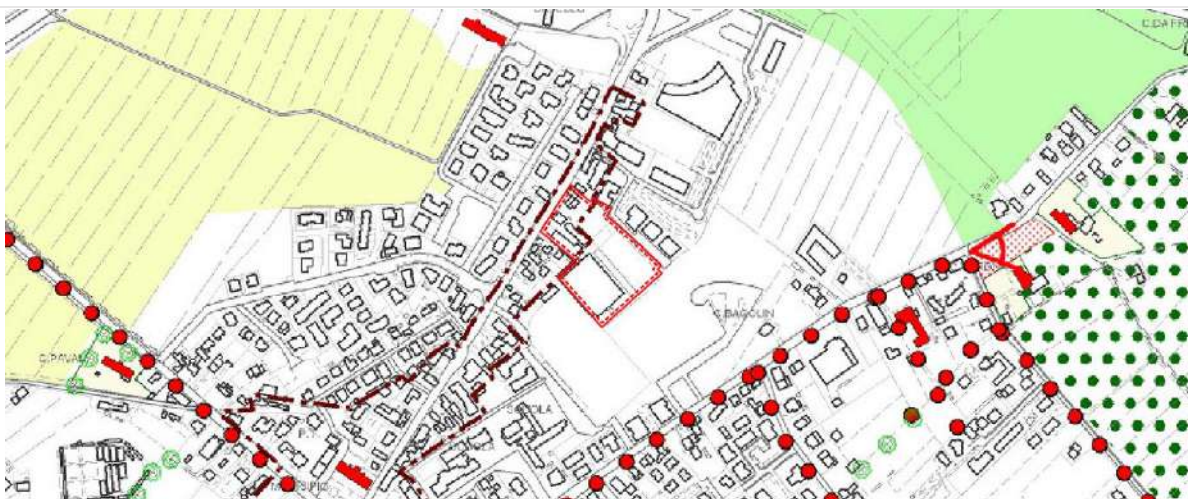
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;⁹
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Centri storici, art. 10.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

⁹ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Ambiti di riqualificazione e riconversione, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.10 – Via Calnova (PUA)

Descrizione stato di Fatto



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8” e “B/9”, art. 35
- Perimetro PUA, art. 8.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante

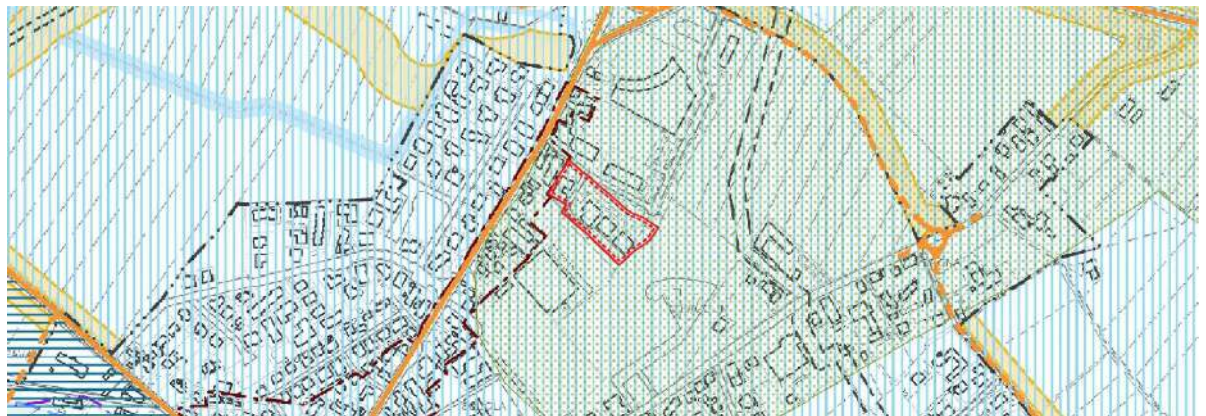


- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “B/8” e “B/9”, art. 35

Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁰
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁰ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



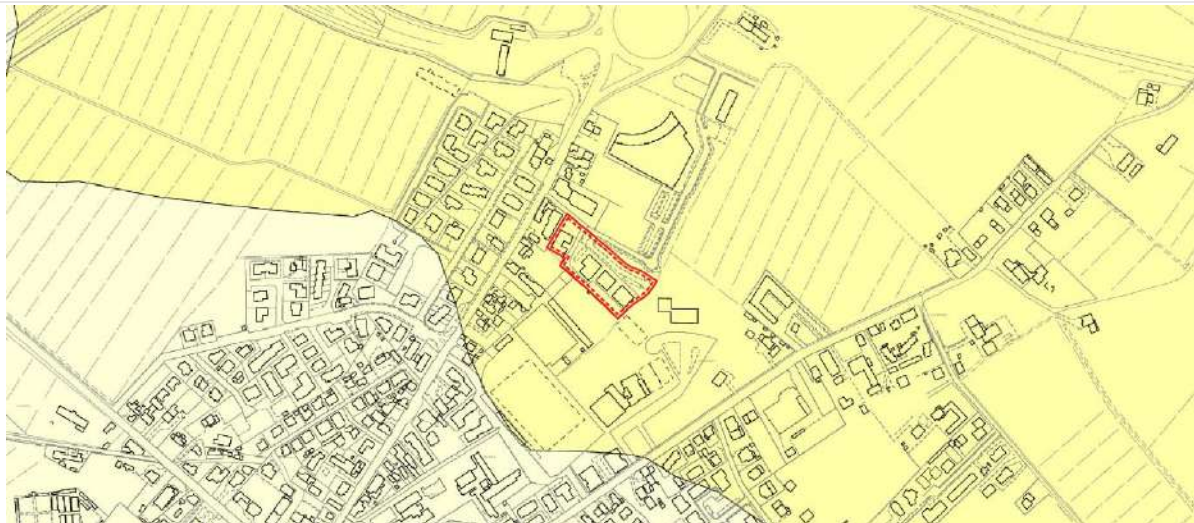
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



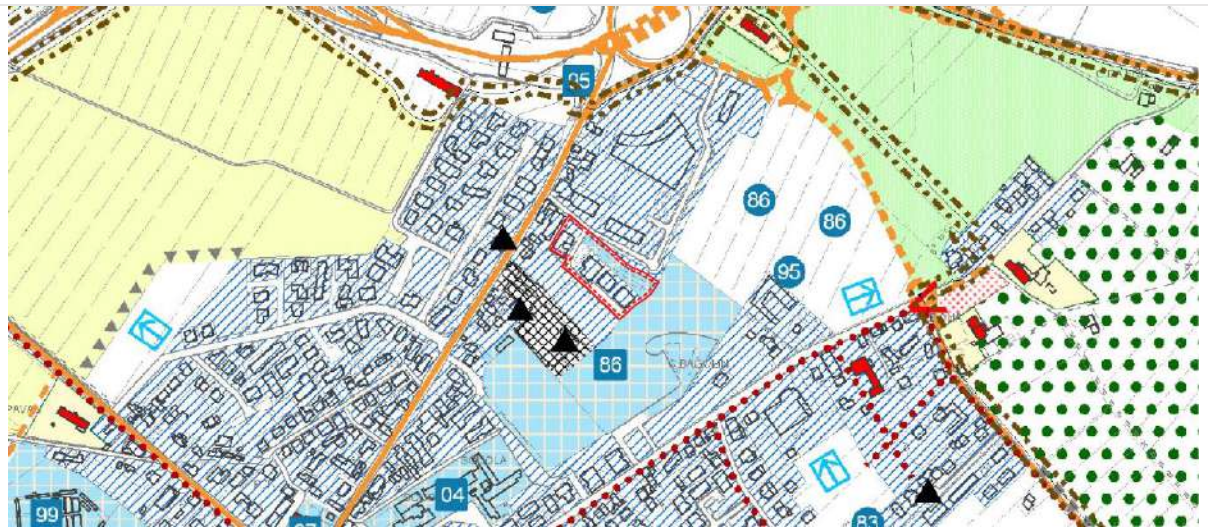
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.11 – Via Calnova (PN 22-23-24)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona D2, art. 43.
- Perimetro Piani Norma n. 22, 23, 24, art. 11.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona D2, art. 43;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 22-23-24, art. 11

Descrizione

La modifica introdotta si pone l’obiettivo di allineare le previsioni urbanistiche del PI allo stato di fatto, rispetto al PN 22-23-24 vengono introdotte le seguenti modifiche:

- L’ambito dei PN 22-23 e 24 viene unito in quanto già oggetto di unica scheda normativa;
- Essendo già realizzate le opere di urbanizzazione previste con la presenza di solo alcuni lotti residuali, l’ambito viene ridefinito con apposita categoria introdotta dalla variante.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹¹
- Fasce di rispetto stradale, art. 7;
- Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia pubblica, art. 7.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all’ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹¹ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



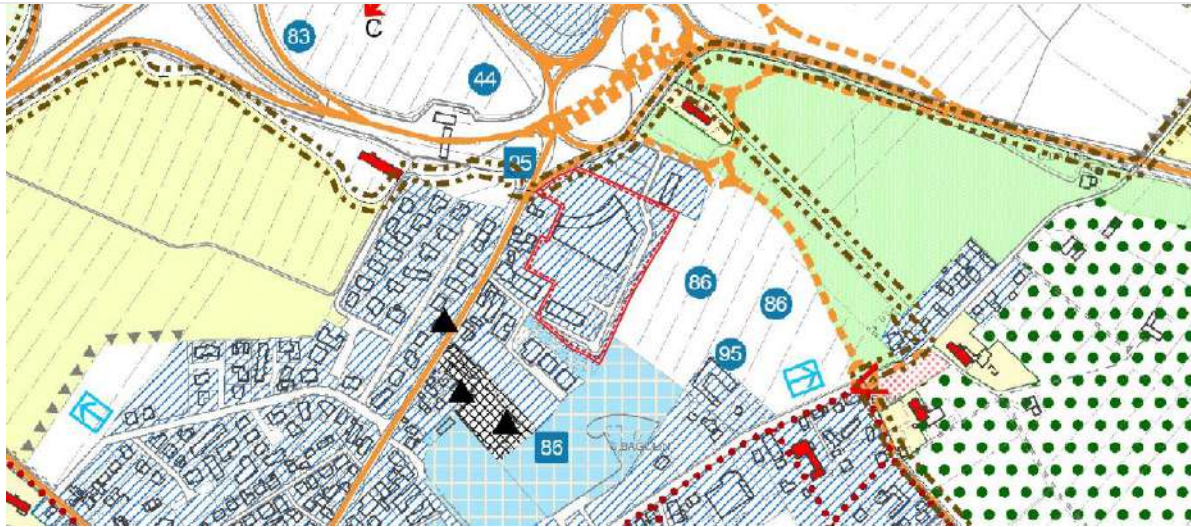
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.12 – Via Calnova (PUA)

Descrizione stato di Fatto



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “D2”, art. 43;
- Perimetro PUA, art. 8.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “D2”, art. 43;
- Aree per parcheggi, art. 41.

Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6,¹²
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹² Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.13 – Piano di Recupero del Centro Storico

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “A”, art. 34;
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, artt. 32-33;
- Fascia di rispetto fluviale, artt. 32-33;
- Perimetro centro storico;
- Percorsi ciclopedonali;
- Perimetro PUA, art. 8.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “A”, art. 34;
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, artt. 32-33;
- Fascia di rispetto fluviale, artt. 32-33;
- Perimetro centro storico;
- Percorsi ciclopedonali;
- Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico), art. 8.

Descrizione

La modifica introdotta si pone l'obiettivo di precisare le previsioni urbanistiche del PI rispetto alla disciplina prevista per le aree ricomprese all'interno del Piano di Recupero del Centro storico approvato con D.C.C. 38 del 03/08/2005.

In particolare, viene ridefinito il perimetro riportato negli elaborati del PI con apposita categoria “Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico”.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



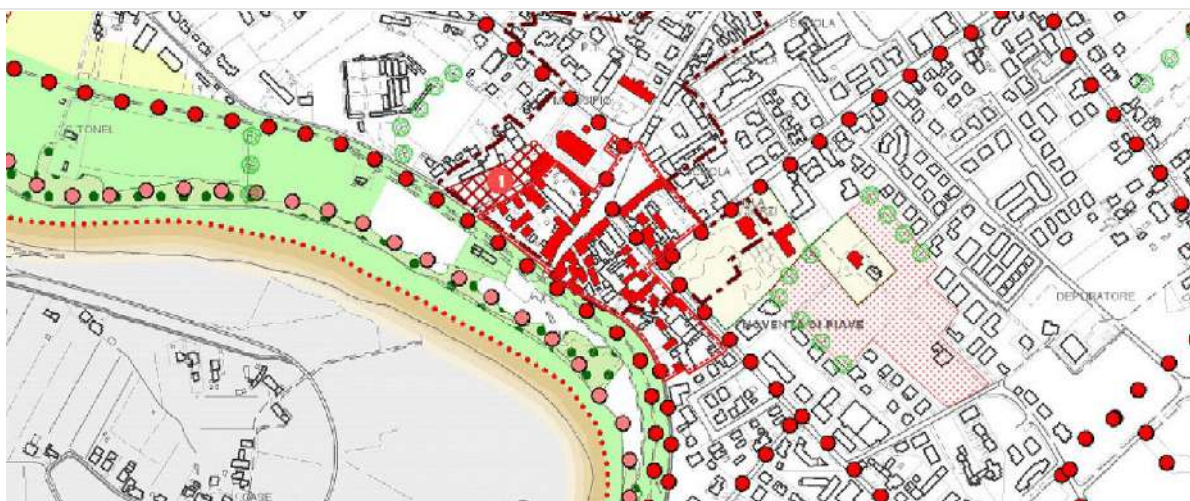
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹³
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, art. 7;
- Centri storici, art. 6;
- Ambiti naturalistici di livello regionale e competenza provinciale ai sensi dell'art. 34 delle N. di A. del PTRC;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

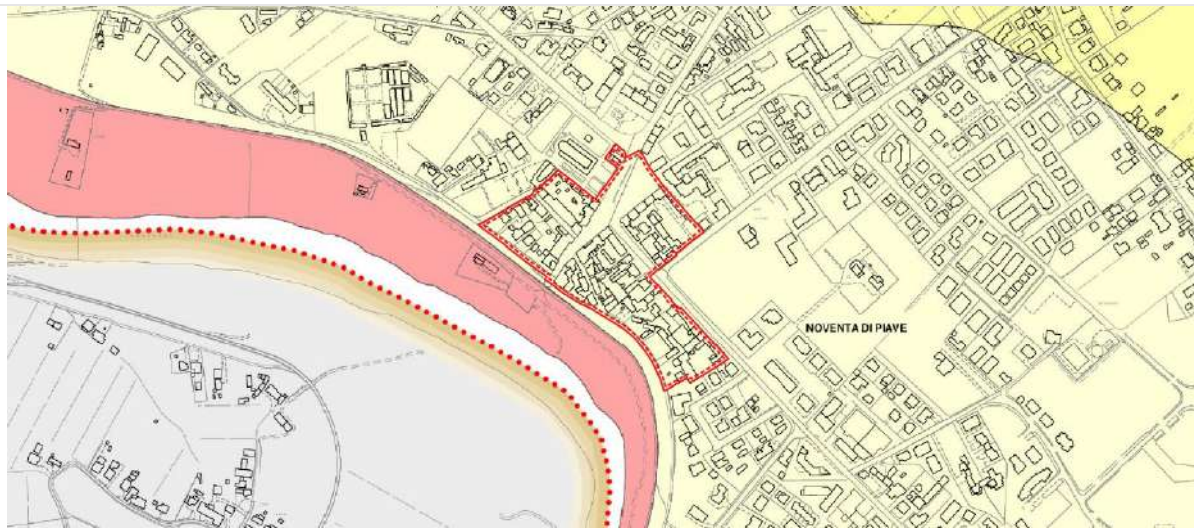
- Aree soggette a rischio archeologico, art. 10;
- Edifici con valore storico testimoniale, art. 10;
- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale, art. 8.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹³ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



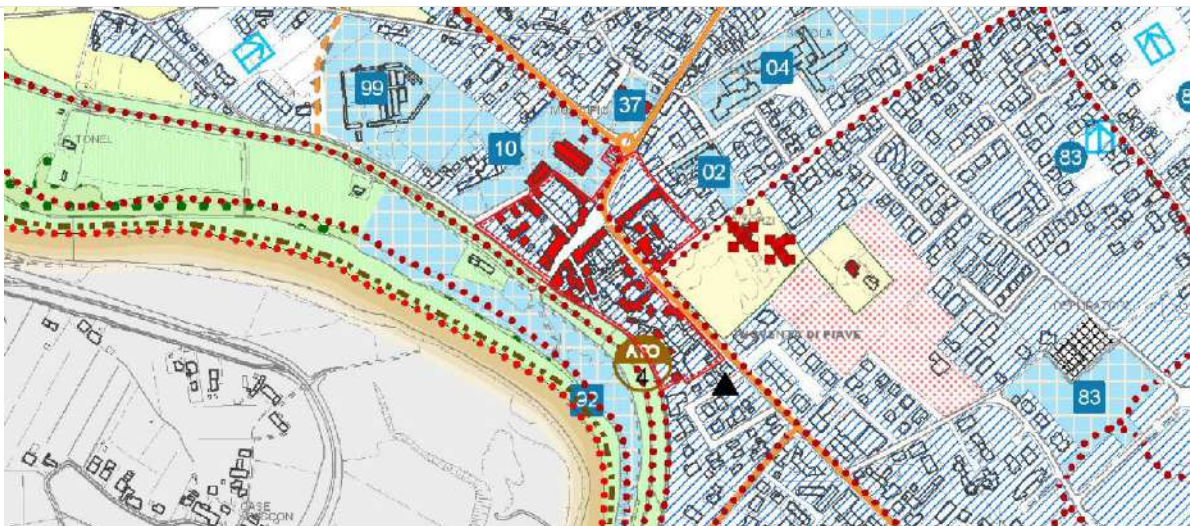
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Edifici con valore storico testimoniale, artt. 8-10;
- Percorsi ciclopeditoni, artt. 8-10.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.14 – Via Firenze (PUA)

Descrizione stato di Fatto



Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



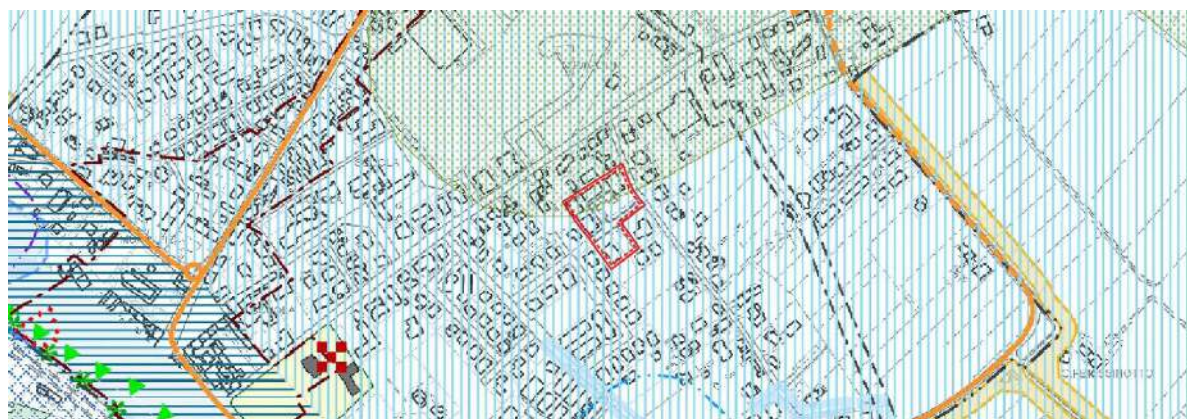
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/26” – “C1/28”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Perimetro PUA, art. 8.

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/26” – “C1/28”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;

Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PUA oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PUA riportato negli elaborati cartografici del PI vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

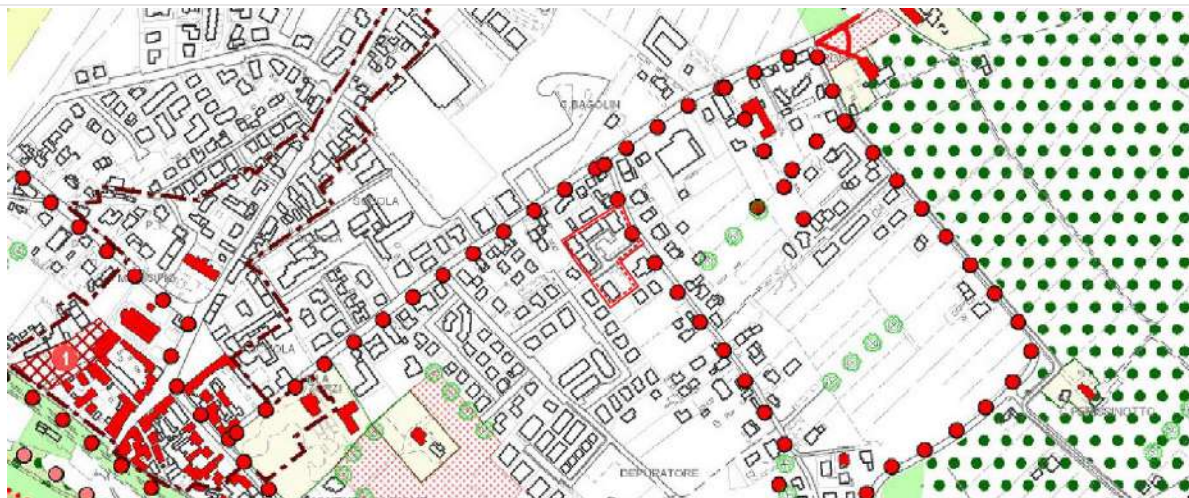
- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁴
- Area a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, art. 6.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁴ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



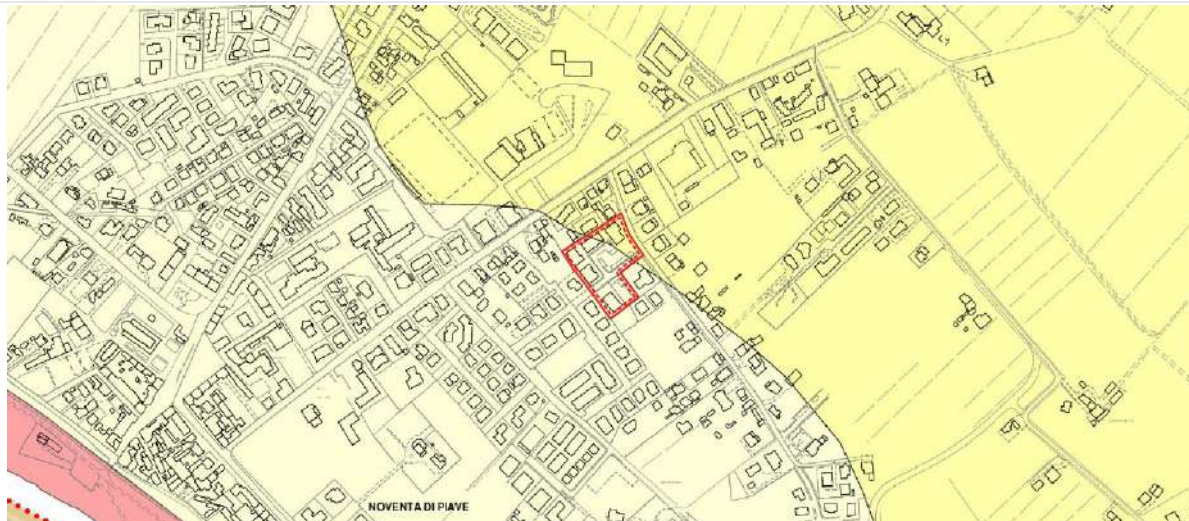
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A” e “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.15 – Via Firenze (PN 7/a)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, art. 43;
- Perimetro PN 7/a, art. 11.

- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, art. 43;

Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/a oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all’allegato 2 alle NTA del PI.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁵

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁵ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



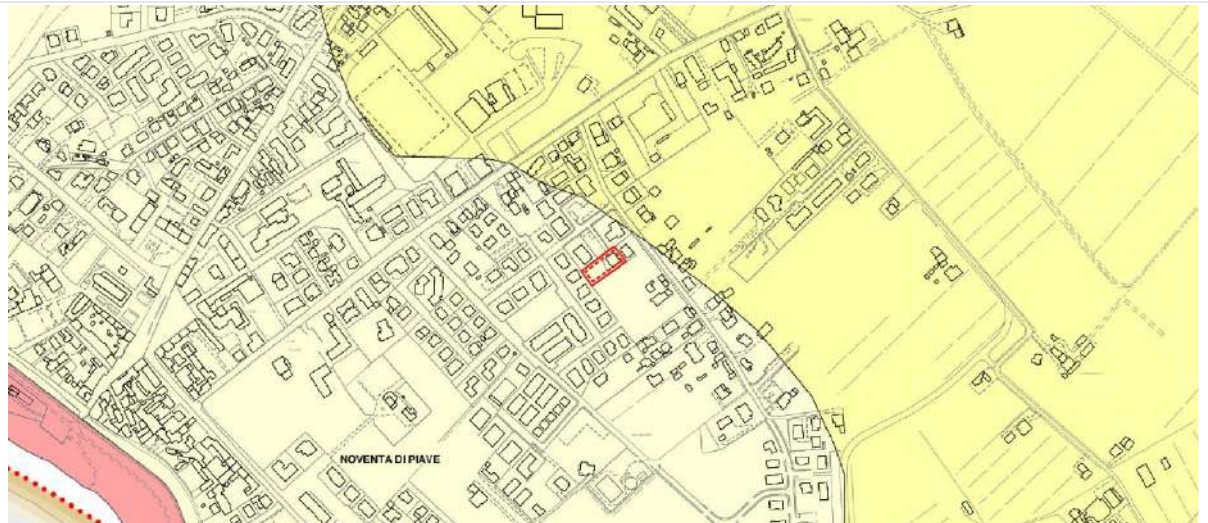
Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.16 – Via Milano (PN 7/b)

Descrizione stato di Fatto



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, “C1/29”, C1/32”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;
- Viabilità di progetto;
- Perimetro PN 7/b, art. 11.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona “C1/28”, “C1/29”, C1/32”, art. 36;
- Aree per parcheggi, art. 41;

Descrizione

La modifica che viene introdotta riguarda l’allineamento delle previsioni urbanistiche che, per quanto riguarda il PN 7/b oggetto di variante, sono completate, per tale ragione viene stralciato il perimetro di PN riportato negli elaborati cartografici del PI vigente e relativa scheda di cui all’allegato 2 alle NTA del PI.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁶

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁶ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



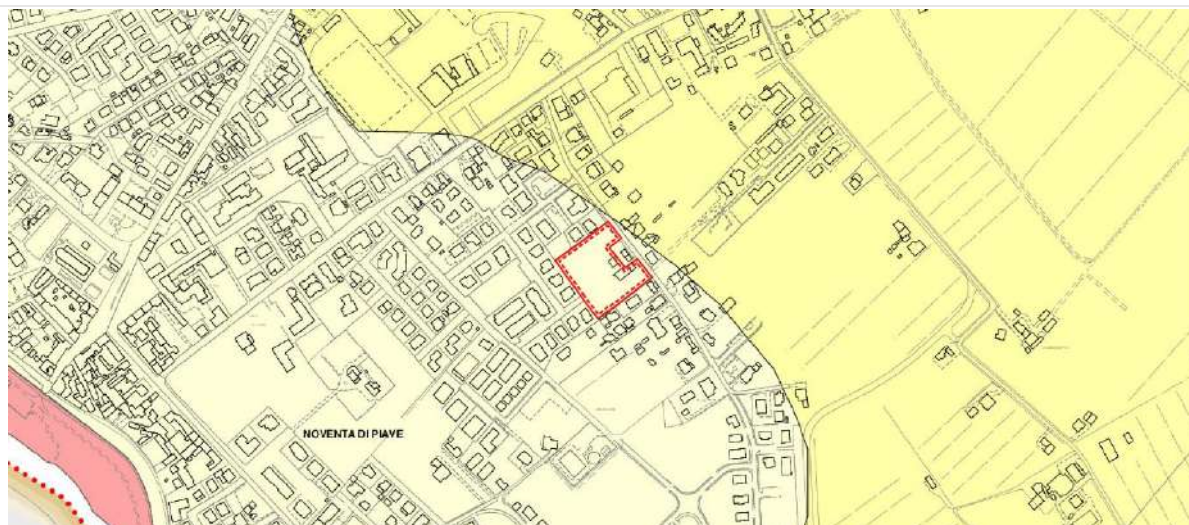
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto introduce esclusivamente un allineamento allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



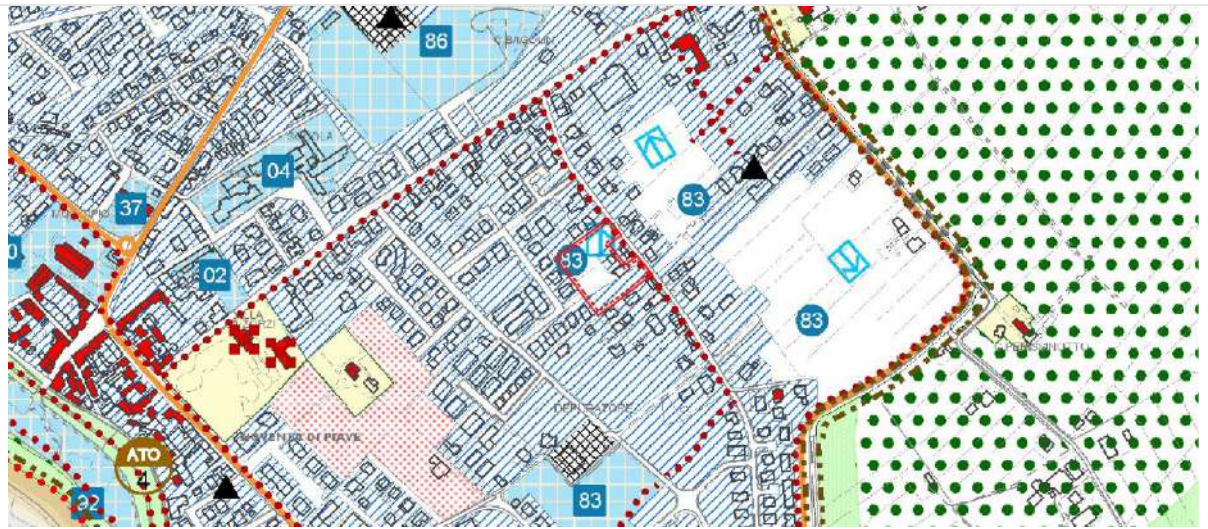
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, art. 13;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza – Progetto, art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.17 – Via Torino (PN 8/a)

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C2/9, art. 37;
- Zona C1/31, art. 36;
- Perimetro Piano Norma n. 8/a, art. 11.

- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C2/9, art. 37;
- Zona C1/31, art. 36;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 8/a, art. 11

Descrizione

L’ambito del PN 8/a prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria “Perimetro Piano Norma con opere completate”.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell’area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁷

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l’allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all’ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁷ Tema superato in non più vigente in seguito all’adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



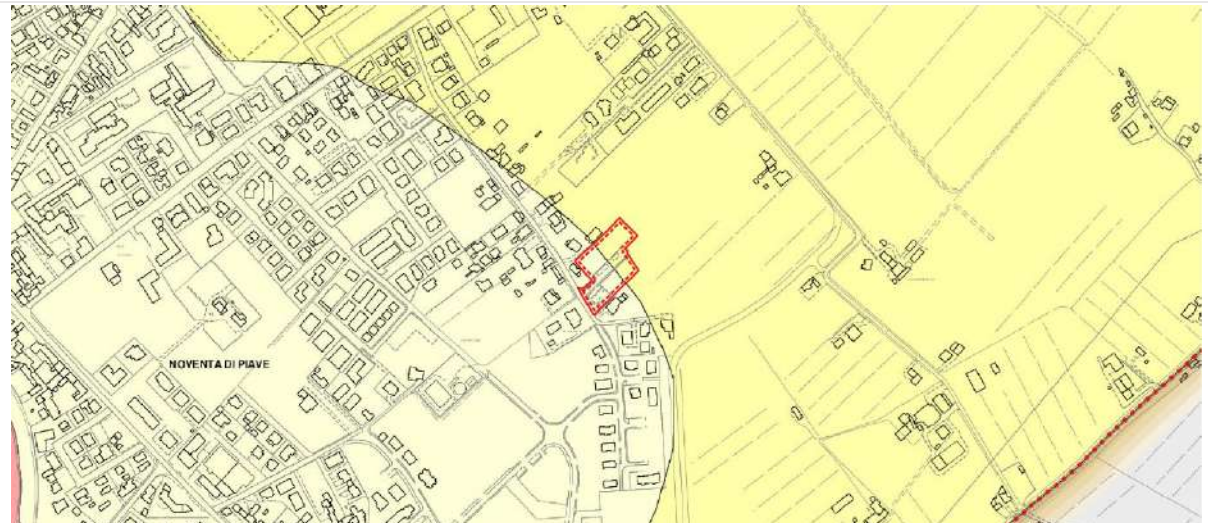
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A” e “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Modifica n. 2.18– Via Parise (PN 14)

Descrizione stato di Fatto



- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1, art. 36;
- Perimetro Piano Norma n. 14, art. 11.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante

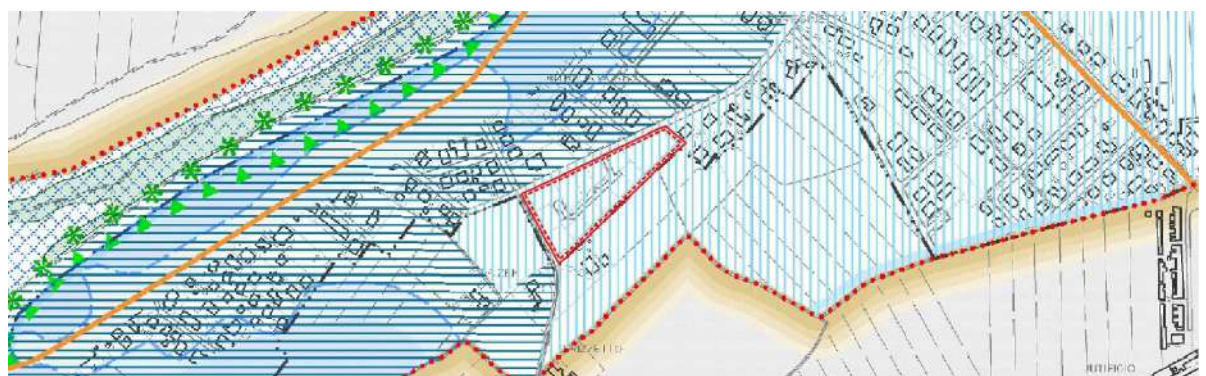


- Aree per parcheggi, art. 41;
- Zona “Sc”, art. 40;
- Zona C1, art. 36;
- Perimetro Piano Norma con opere completate PN 14, art. 11.

Descrizione

L'ambito del PN 14 prevedeva aree residenziali, aree a parcheggio e aree a servizi; mentre le opere di urbanizzazione sono state realizzate, rimangono alcuni lotti residui di tipo residenziale, per tale ragione la modifica prevede la ridefinizione del perimetro del PN introducendo la relativa categoria “Perimetro Piano Norma con opere completate”.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁸

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

¹⁸ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



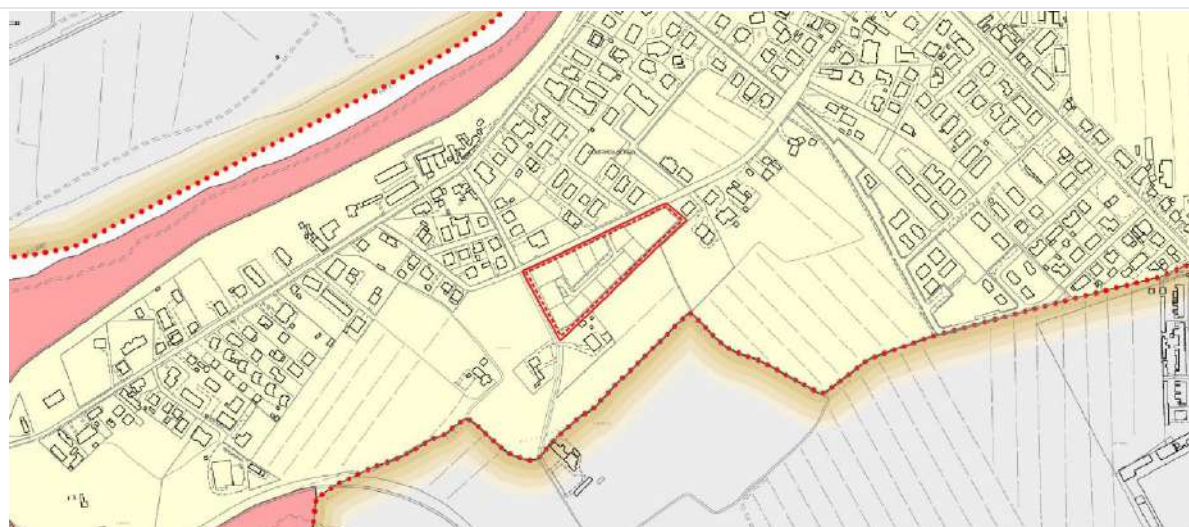
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola 2 in quanto non sono presenti invarianti nell'ambito di modifica.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A”.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente del piano norma di cui all'ambito di variante senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata, art. 13;

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con i temi della tavola in quanto prevede esclusivamente l'allineamento degli elaborati del PI allo stato vigente senza introdurre nuove previsioni urbanistiche.

3.3 TEMA 3 - VERIFICA E REITERAZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO



CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La variante riguarda esclusivamente la verifica ed eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. Ai fini di una loro corretta individuazione si ritiene utile richiamare la distinzione tra vincolo espropriativo e vincolo conformativo.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte dal tema 3 della variante riguardano prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio relative a previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione le previsioni relativi ad opere non attuate

MODIFICHE INTRODOTTE

Modifica n. 3.1 – Collegamento Via Lampol – Via Romanzio

Descrizione stato di Fatto



- Vincolo preordinato all'esproprio;
- Viabilità di progetto, art. 46;
- Percorsi ciclopeditoni, art. 47.

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



- Viabilità
- Percorsi ciclopeditoni, art. 47.

Descrizione

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzata o in avanzata fase di realizzazione che viene recepito nel Piano degli Interventi come viabilità esistente.

Inquadramento PAT – Tavola 1 “Vincoli”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 – Pericolo moderato), art. 6;¹⁹

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

¹⁹ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGRA.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



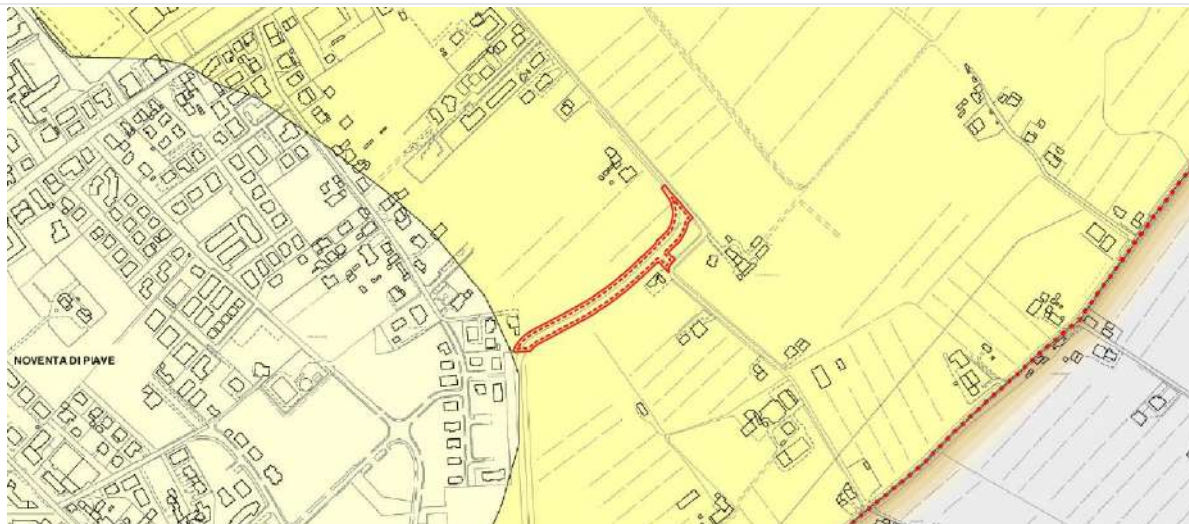
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale, art. 8.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “B”.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Viabilità di progetto di rilevanza strategica, art. 14;
- Percorsi ciclopedonali, artt. 8-10.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

Modifica n. 3.2 – Collegamento Via Treponti – Via Libertà

Descrizione stato di Fatto

Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante



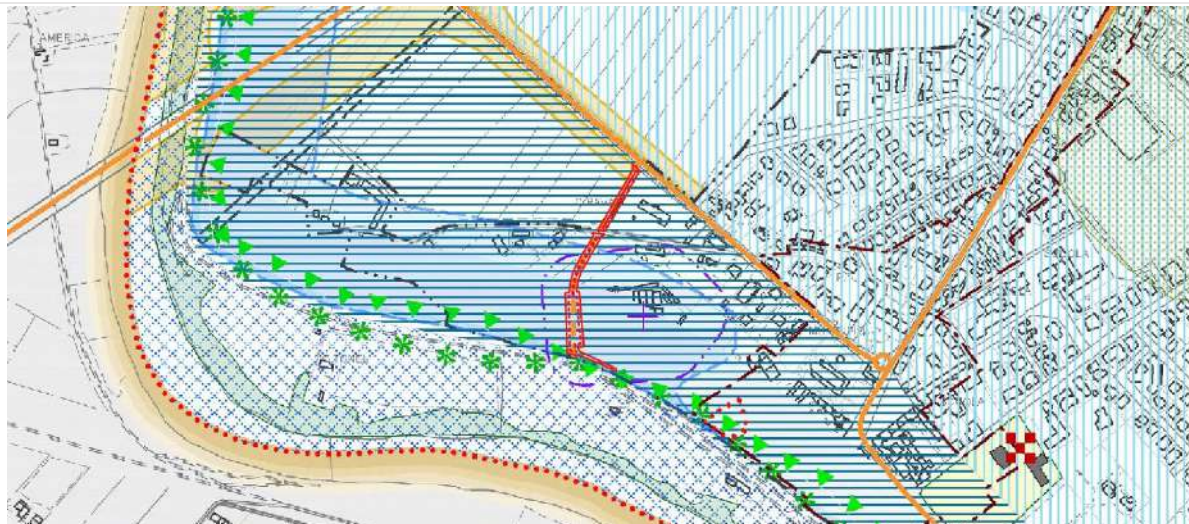
- Vincolo preordinato all'esproprio;
- Viabilità di progetto, art. 46.

- Viabilità.

Descrizione

L'ambito oggetto di allineamento cartografico riguarda un tratto di infrastruttura ad oggi realizzato o in avanzata fase di realizzazione che viene recepito nel Piano degli Interventi come viabilità esistente.

Inquadramento PAT – Tavola 1 "Vincoli"



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree a rischio idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P2 – Pericolo medio), art. 6,²⁰

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

²⁰ Tema superato in non più vigente in seguito all'adozione del PGR.

Inquadramento PAT – Tavola 2 “Invarianti”



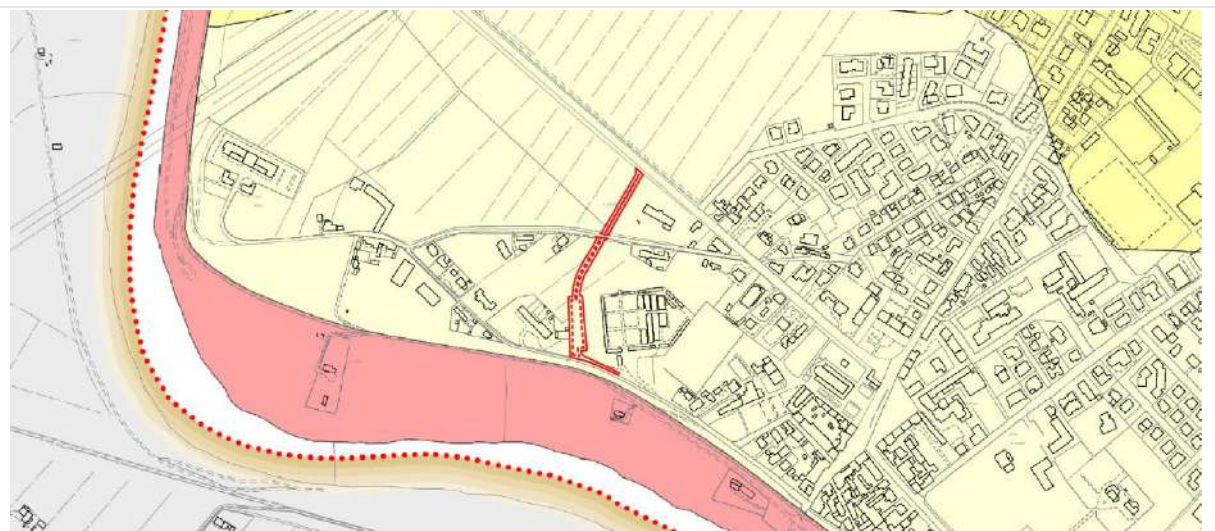
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 3 “Fragilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Terreni idonei a condizione “A”.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

Inquadramento PAT – Tavola 4 “Trasformabilità”



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Viabilità di progetto di rilevanza locale, art. 14.

Compatibilità della modifica:

La modifica si limita ad allineare il PI alle infrastrutture realizzate o in avanzata fase di realizzazione e, dato che la viabilità in oggetto era già prevista anche nel PAT, si ritiene la modifica compatibile con la disciplina vigente.

3.4 TEMA 4 - ALLINEAMENTO DELLE NTO

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

L'obiettivo delle modifiche normative che vengono introdotte dal tema 4 è l'allineamento delle NTO del PI vigente rispetto ai seguenti temi:

- Nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 Novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 Maggio 2018 n. 669 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 22/12/2020;
- Variante n. 9 approvata che introduce alcune variazioni non ancora recepite nelle NTO del PI;
- Richieste pervenute dalla cittadinanza e valutate positivamente dall'ufficio comunale.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le modifiche introdotte dal tema 4 sono esclusivamente di carattere normativo e incidono sugli art.li 13, 20, 35, 36, 37, 42 e 43 delle NTO del PI vigente, si rimanda al repertorio normativo di cui al capitolo 5 per la consultazione dei testi comparativi.

4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

4.1 Verifica della volumetria residua

La variante n. 21 al PI, avendo esclusivamente l'obiettivo di allineare le previsioni urbanistiche allo stato vigente e disciplinare gli edifici storico testimoniali senza introdurre modifiche puntuali alla zonizzazione del PI., non introduce variazioni alle volumetrie di piano.

4.2 Verifica Standard

La variante non comporta modifiche in termini di dotazione di standard di piano in quanto non vengono introdotte variazioni alla zonizzazione vigente.

4.3 Verifica Consumo di Suolo

Le modifiche introdotte dalla presente variante non comportano consumo di suolo potenziale ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto si limitano all'aggiornamento, rispetto allo stato di attuazione, di previsioni urbanistiche vigenti e alla ridefinizione della disciplina relativa agli edifici storico-testimoniali senza introdurre modifiche puntuali al PI.

4.4 Verifica impermeabilizzazione

La variante n. 21 al PI, avendo esclusivamente l'obiettivo di allineare le previsioni urbanistiche allo stato vigente e disciplinare gli edifici storico testimoniali, non introduce variazioni alle superfici potenzialmente impermeabilizzate previste dal PI.

R01.b REPERTORIO NORMATIVO

5. REPERTORIO NORMATIVO DELLE VARIANTI

A livello normativo vengono introdotte alcune modifiche per le seguenti motivazioni:

- Adeguamento della disciplina relativa agli edifici storico-testimoniali che viene adeguata dalla presente variante 21;
- Allineamento rispetto al Nuovo Regolamento Edilizio;
- Allineamento rispetto ad altre varianti ed in particolare alla variante n. 9 al PI;
- Richieste pervenute dalla cittadinanza;
- Aggiustamenti d'ufficio per una migliore precisazioni di alcune prescrizioni.

5.1 Sommario N.T.O.

Di seguito è riportato l'indice delle Norme Tecniche Operative del P.I. con evidenziati i titoli oggetto di modifica illustrate con testo comparativo nel paragrafo successivo.

SOMMARIO NORME OPERATIVE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.
- Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

- Art. 4. Definizioni urbanistiche
- Art. 5. Destinazioni d'uso

TITOLO III° ATTUAZIONE DEL PI

- Art. 6. Modalità di attuazione
- Art. 7. Strumenti di Attuazione
- Art. 8. Contenuti e procedure dei P.U.A.
- Art. 9. Comparto
- Art. 10. Intervento diretto
- Art. 11. Progetti norma
- Art. 12. Perequazione urbanistica

Art. 13. Credito edilizio

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione Iª Le fragilità

- Art. 14. Le penalità ai fini edificatori
- Art. 15. Le aree soggette a dissesto idrogeologico
- Art. 16. Norme di Tutela idraulica

Sezione IIª Le zone agricole

Art. 17. Disciplina delle zone agricole

Art. 18. Abitazione rurale

Art. 19. Annessi rustici

Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Sezione IIIª Zone di Tutela

Art. 22. Ambiti di tutela del paesaggio

Art. 23. Ambiti di tutela ambientale

Art. 24. Norme di Tutela ambientale

Art. 25. Golene

Sezione IIIª I beni culturali

Art. 26. Ambiti di tutela storico-monumentale

Art. 27. ~~Quinto grado di protezione~~ Grado di protezione 1

Art. 28. ~~Quarto grado di protezione~~ Grado di protezione 2

Art. 29. ~~Terzo grado di protezione~~ Grado di protezione 3

Art. 30. ~~Secondo grado di protezione~~²¹

Art. 31. ~~Primo grado di protezione~~²²

Sezione Vª Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 32. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004

Art. 33. Fasce di rispetto

Fasce di rispetto ferroviarie

Fasce di rispetto cimiteriali

Fasce di rispetto dalla discarica

Fasce di rispetto dai depuratori

Fasce di rispetto degli elettrodotti

Fasce di rispetto dai metanodotti

Fasce di rispetto dall'oleodotto

Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia

Fasce di rispetto fluviale

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione Iª Zonizzazione

Art. 34. Zona "A"

Art. 35. Zona "B"

Art. 36. Sottozone "C1"

Art. 37. Sottozone "C2"

Art. 38. Zone a Urbanizzazione Differita

Sezione IIª Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 39. Zona "F1"

Art. 40. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

Art. 41. Standard urbanistici, parcheggi e servizi pubblici

CAPO III° Il sistema produttivo

²¹ Articolo stralciato

²² Articolo stralciato

Art. 42. Zone "D1"

Art. 43. Zone "D2"

Art. 44. Zone "D4"

Art. 45. Insediamenti produttivi in sede impropria

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 46. Prescrizioni generali e comuni

Art. 47. Piste ciclabili

Art. 48. Impianti radio base per telecomunicazioni

Art. 49. Norme transitorie e finali

Allegato 1 alle NTO: Repertorio dei lotti inedificati, dei progetti norma e delle schede norma

Allegato 2 alle NTO: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale

Allegato 3 alle NTO: Disciplina degli edifici non più funzionali al fondo

Allegato 4 alle NTO: Schede Edifici storico testimoniali con grado di protezione

5.2 Modifiche alle NTO- Testo comparativo

Legenda

Norme tecnico operative	Testo non modificato
Norme tecnico operative	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

Art. 13 – Credito Edilizio

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie e si articola in:
 - a. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.
 - b. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all'art. 5 del PAT individua:
 - a. gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4;
 - b. gli interventi di cui ai seguenti commi 5, 6, 7, 8, 9 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi* di cui alla L.R 11/2004 art.36.

A) **INTERVENTI CUI CORRISPONDE IL RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**

3. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei **manufatti incongrui** (OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f.)
 - a. *Individuazione dei manufatti incongrui*

Il PI individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4.
 - b. *Quantificazione dei crediti*

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei *"criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"* di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.
 - c. *Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ed in particolare:
 - **negli interventi di cui all'art 6 comma 6 e art. 7 comma 5 della LR 14/2019.**

- in aree alle quali il PI, nell’ambito della specifica variante ai sensi dell’art.4 comma 2 della LR 14/19 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all’utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell’ambito della perequazione urbanistica;
- in sede individuata attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004;

4. Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL’IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 “Fragilità” del PAT.

a. Individuazione degli edifici

Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 “Fragilità” del PAT.

Per gli edifici all’interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all’esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d’acqua pubblici.

b. Quantificazione dei crediti

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l’attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle “*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*” approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei “criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” di cui all’ allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

c. Atterraggio dei crediti

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all’interno delle *aree di urbanizzazione consolidata ed in particolare:*

- **negli interventi di cui all’art 6 comma 6 e art. 7 comma 5 della LR 14/2019.**
- in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell’ambito della specifica variante ai sensi dell’art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all’utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell’ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004;

B) INTERVENTI CUI CORRISPONDE IL RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI

5. Interventi di riqualificazione edilizia di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica, della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell’inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

a. Individuazione degli edifici

Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

b. Quantificazione del credito

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell'ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle "*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

c. Atterraggio del credito

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata con le seguenti modalità*:

- secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.li 35, 36 e 37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

6. interventi di riqualificazione paesaggistica mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico- monumentale, e paesaggistica.

a. Individuazione degli edifici

Edifici localizzati all'interno degli ambiti di invariante di natura storico-monumentale e paesaggistica cui alla tav.2 del PAT per i quali è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio per gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *just ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

b. Quantificazione del credito

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma saranno definite nell'ambito di uno specifico Accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 o secondo la disciplina di cui alle "*Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi*" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.

c. Atterraggio del credito

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata con le seguenti modalità*:

- secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo.
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.li 35, 36 e 37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

7. Interventi di riqualificazione urbana di cui all'art6 della LR 14/17, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 40 del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett. g.

a. *Individuazione delle aree*

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE o AREE URBANE DEGRADATE alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PI con specifica variante.

b. *Quantificazione del credito*

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito ai sensi delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

c. *Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata*:

- secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).
- **nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti art.li 35, 36 e 37 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato nei rispettivi articoli.**

8. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

a. *Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio*

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

9. Interventi di compensazione urbanistica, nell'ambito dei quali I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

a. *Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio:*

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio deve riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Ai sensi dei precedenti art.35,36,37 è ammessa la localizzazione del credito edilizio all'interno delle ZTO B, C1, C2 fino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria definito nei relativi articoli

PROCEDURE

Riconoscimento del credito

10. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente comma 1 lettera b) (Crediti edilizi da rinaturalizzazione) è la seguente:

- a. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
- b. Per gli interventi di cui ai commi 1 lett. b) e l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate.
- c. L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

Cessione dei Crediti Edilizi

11. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima e delle seguenti disposizioni:

- a. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all' Ufficio delle Entrate competente.
- b. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECRED, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
- c. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
- d. Per quanto sopra non riportato in merito alle modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED si farà riferimento alla D.G.R n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione e Vincolo di utilizzo a forestazione

12. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili di tale credito edilizio è consentito previa:

- a. ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
- b. cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale.

Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

13. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione», sia all'interno dei «corridoi ecologici», produce un credito edilizio di 400 mq di Superficie netta di Pavimento.

L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a. ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
- b. istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.

ALTRE DISPOSIZIONI

14. Per la definizione dei crediti edilizi vanno considerati esclusivamente i volumi esistenti legittimi.
15. Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite nell'ambito di specifici accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore.
16. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
17. È sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento.
18. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.
19. Per i Crediti Edilizi già iscritti nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi allegato al Piano degli Interventi, si applicano le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 26. Ambiti di tutela storico-monumentale

1. Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:
 - a) Verde privato e pertinenze scoperte da tutelare,
 - b) Edifici storico testimoniali,
 - c) Rischio archeologico,
 - d) Agrocenturiato.

VERDE PRIVATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Costituiscono gli ambiti destinati al verde privato vincolato e alle aree di pertinenza delle emergenze architettoniche, degli edifici con valore storico testimoniale e delle ville venete da tutelare.
3. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione.
4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente, nonché per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di S.n.p. non superiore a mq. 15, e serre non

industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato vincolato, con un massimo di mq 150; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato non coperte.

5. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI STORICO TESTIMONIALI

6. Gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, devono rispettare le prescrizioni relative ai caratteri stilistici e morfologici per l'edificazione in zona rurale di cui al precedente Art. 18.
7. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al ~~terzo~~ primo e secondo grado di protezione è ammesso in ogni caso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

7bis L'ampliamento di cui al comma 7 è ammesso esclusivamente nel rispetto della disciplina del PI vigente con particolare riferimento ai vincoli e alle fasce di rispetto esistenti.

8. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive;

rog	N. scheda B corrispondente	Zona	Isola	El.	Sub. elem.	Fg.	Map. p.	Via	Numer. o	Edificio	Grado di protezione	destinazione d'uso
1	1	1	1	2	0	1	62	Romanziol	115		3 2	A, B, C, D
1 bis	2	1	2	3	0	1	149	Romanziol			4	E
2	3	1	1	1	0	1	64	Romanziol	113		4 3a	A, C, D
3	4	6	1	7	0	6	19	Romanziol	142		2 3b	A, B, C, D
4	5	2	1	9	0	2	24	Campobernardo	3, 5		2 3a	A, B, C, D
5	6	6	1	4	0	6	17	Veronese			1 3c	A, B
6	7	9	3	3	0	9	69	Romanziol	118		1 3c	A, B, C
7	8	10	1	27	0	10	32	Trosi			3 3c	A, B
8	9	10	3	6	2	10	101	Lampol	76		2 3b	A, B, C, D
9	10	10	3	6	0	10	105	Lampol	76		2 3b	A, B, C, D
10	11	10	2	12	0	10	9	Bosco	16	Villa	4 2	A, C, D
	11	10	2	12	0	10	9	Bosco	16	Barchessa	3 2	A, B, C, D
11	12	10	2	13	0	10	8	Bosco	18	Corpo principale	3 3a	A, B, C, D, E
	12	10	2	13	0	10	8	Bosco	18	Corpo secondario	2 3b	A, B, C, D, E
	13	10	2	12	1	10	8	Bosco	18		4 2	A, B, C, D, E
12 ₂₃	14	10	2	14	0	10	9	Bosco			2	A, B, C, D
13	15	7	1	2	0	7	46	S. Maria di C.	15		2 3b	A, B, C, D

²³ P.C. in sanatoria n. 4/2021 – D.C.C. 15 del 27/05/2020

14	16	11	2	1	0	1	27	Calnova	138			1 3c	A, B, C
15	17	8	5	14	0	8	73	Guaiane				1 3c	A, B, C, D
16	18	13	1	1	0	13	176	Guaiane				3 3c	A, C
17	19	8	3	51	0	8	149	Calnova	64-166			3 3a	A, C
18	20	8	3	49	0	8	36	Calnova	70-172			3 3a	A, C
19	21	3	2	1	0	3	43	Calnova				2 3b	A, B
20	22	3	3	6	0	3	54	Calnova	136			2 3b	A, B
21	23	5	1	7	0	5	2	S. Teresina		Villa		4 2	A, C, D
	23	5	1	7	0	5	2	S. Teresina		Barchessa		3 2	A, B, C, D
22	24	5	1	6	0	5	7	Grassaga				2 3b	A, B
23	25	12	2	7	0	12	30	Grassaga				3 3b	A, B
24	26	14	1	6	0	14	83	Bassette				3 3b	A, B, D
25	27	15	1	17	0	15	47	Libertà	7			2 3c	A, B
26	28	15	1	19	0	15	21	Libertà				3 3a	A, B, C
27	29	15	1	20	0	15	96	Guaiane	118			4 2	A, B, C
28	30	11	2	4	0	11	38	Calnova	140			1 3c	A, B, C
29	31	15	2	31	0	15	8, 124	Guaiane	74	Corpo secondario		1 3c	A, C
	32	15	2	32	0	15	50, 77	Guaiane		Corpo principale		2 3b	A, C
30	33	19	2	58	0	19	87	Guaianette	52			2 3c	A, C
31	34	20	1	7	0	20		Ca' Memo				5 1	E
32	35	10	3	1	0	10	164	Lampol				3 3a	A, C
33	36	11	1	17	0	11	132	Calnova				1	A, C
34	37	10	3	29	0	10	113	Romanziol	35			3 3c	A, C
35	38	5	2	1	0	5	31	S. Teresina	18	Villa		2 3b	A
	38	5	2	1	0	5	31	S. Teresina	18	Annesso		2 3b	A, B
36	39	19	3	34	0	19	71	Guaiane				4 1	A, C
37	40	19	3	34	4	19	74	Guaiane				3 3a	A, C
38	41	19	3	30	0	19	76	Ariosto				3 3a	A, C
39	42	19	6	27	0	19	197	Roma	159			3 3a	A, C
40	43	19	6	26	0	19	104	Roma	161			4 2	A, C
41								Romanziol		Capitello		4 2	
42								Bassette		Abitazione rurale		2 3b	A, C
43								Bassette		Idrovora		3 3a	E
44								Bassette		Edificio secondario		3 3a	A, C
45								Bassette		Edificio principale		2 3b	A, C
46								Bassette		Idrovora		3 3a	E
47								Romanziol		Corpo secondario		2 3b	A, C
48								Romanziol		Abitazione rurale		2 3b	A, C
49								Romanziol		Abitazione rurale		2 3b	A, C

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

9. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo del PAT il PI indica gli ambiti dei siti a rischio archeologico, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

Codice Carta archeologica	Località	Descrizione
---------------------------	----------	-------------

81	Noventa di Piave	Insedimento
82	Via Calnova	Tesoretto

10. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, per ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza medesima, allo scopo di definire eventuali forme di indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica. Si richiamano le norme in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico previsto dal D. Lgs. 163/2006, art. 95 e 96, in caso di Lavori Pubblici o equiparati (opere private di pubblica utilità, se finanziate per un importo pari o superiore al 50% del valore dell'opera ex art. 32, comma 1, lettera d), e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex determinazione n. 7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità V.C.P.). Si richiama altresì quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai ritrovamenti fortuiti.

AGROCENTURIATO

11. Il PI individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.
12. Gli interventi devono assicurare la tutela dei siti ed essere finalizzati a:
- mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
 - tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
 - conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
 - garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
13. mantenere la trama dell'assetto agrario originario.

Art. 27. ~~Quinto grado di protezione~~ **Grado di protezione 1**

- Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
- Intervento ammesso: Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 28. ~~Quarto grado di protezione~~ **Grado di protezione 2**

- Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
- Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:
 - conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
 - conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
 - conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici, **anche in aderenza all'edificio**, che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti; **Al solo fine di eliminare le barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori e homelift esterni a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'edificio.**
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
 - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 29. Terzo grado di protezione Grado di protezione 3

~~1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.~~

1. Il grado di protezione 3 si articola in 3 sotto categorie:

– **Grado 3a:**

Edifici storici parzialmente modificati ma inseriti in contesto figurativo paesaggisticamente rilevante ovvero che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali e storico/testimoniali un sistema insediativo significativo e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

Interventi ammessi: Ristrutturazione leggera: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lett.a) b) c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i con l'esclusione della demolizione con ricostruzione.

▪ Intervento ammesso: ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

– **Grado 3b:**

Edifici storici parzialmente modificati e paesaggisticamente decontestualizzati ma che rappresentano una memoria storica dell'insediamento o edifici riconducibili alla fattispecie di cui al grado 3a ma in precarie condizioni statiche.

Interventi ammessi: Ristrutturazione pesante: sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 lettere a) b) c) d) ammettendo demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma esistente.

- Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti modalità e limitazioni:
 - a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
 - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

– **Grado 3c:**

Edifici storici riconducibili alla fattispecie di cui ai precedenti gradi 3a o 3b per i quali si intenda procedere all'ampliamento attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze.

Interventi ammessi: Nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento (DPR 380 art.3 lett. e) ammettendo demolizione e ricostruzione e/o ampliamento all'esterno della sagoma esistente attraverso la ricomposizione delle superfetazioni e pertinenze legittime.

- Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero qualora l'edificio sia localizzato entro fasce di rispetto, la ricostruzione potrà avvenire all'esterno delle stesse, in area limitrofa secondo planivolumetrico approvato dal Comune.

2. Per gli edifici cui è attribuito il Grado di protezione 3 è ammessa la modifica del grado di protezione da 3a a 3b o 3c senza che ciò costituisca variante al PI attraverso il ricorso ad un procedimento di accertamento e definizione dello stato di conservazione/alterazione del fabbricato e valutata l'ammissibilità della proposta progettuale secondo le modalità di seguito descritte:

1) Il proponente inoltra all'ufficio tecnico la proposta di intervento corredata dalla seguente documentazione:

a) Documentazione atta ad accertare le caratteristiche e lo stato dell'immobile:

- Rilievo metrico ed architettonico. E' il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, riferenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.
- Rilievo morfologico. E' costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali. e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, etc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.
- Rilievo fotografico. Le fotografie vanno relazionate a coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
- Rilievo del contesto paesaggistico ed ambientale di pertinenza dell'edificio: Estratti cartografici estesi al contesto paesaggistico: Volo GAI, IGM, Cartografia CTR, valutazione dei punti di percezione statica e dinamica.

b) Documentazione descrittiva della proposta progettuale

- Relazione illustrativa che evidenzia: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.
 - Elaborati grafici: Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente, Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti. Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.
- 2) Sentita la commissione urbanistica, il Consiglio Comunale sulla base della documentazione inoltrata si esprime con parere vincolante sull'ammissibilità della trasformazione del grado di protezione nell'ambito del terzo grado di protezione (da 3a a 3b a 3c).

Art. 30. Secondo grado di protezione

- ~~1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.~~
- ~~2. Intervento ammesso: ampliamento, ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti modalità e limitazioni:

 - a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
 - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.~~
- ~~3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.~~

Art. 31. Primo grado di protezione

- ~~1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.~~
- ~~2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero qualora l'edificio sia localizzato entro fasce di rispetto, la ricostruzione potrà avvenire all'esterno delle stesse, in area limitrofa secondo planivolumetrico approvato dal Comune.~~
- ~~3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.~~

Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:
 - riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
 - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
 - frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo:
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
 - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.
3. Destinazioni d'uso previste: residenza, ~~terziario diffuso~~ **strutture agricolo-produttive (limitatamente a ricovero attrezzi e agriturismo), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e pensioni per animali di affezione.**
 4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 200 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
 5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le seguenti carature edilizie per ciascun lotto:
 - L1 = mq 150 di Superficie netta di pavimento massima, lotto minimo mq 600;
 - L2 = mq 220 di Superficie netta di pavimento massima, lotto minimo mq 800.
 6. In aggiunta a quanto disposto dal comma precedente è ammessa la localizzazione di credito edilizio aggiuntivo alle quantità predefinite nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800, previa detrazione della superficie fondiaria iniziale pari alla quantità predefinita di S.n.p. già assegnata.
 7. Gli interventi nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati dalla presente Variante al PI di tipologia L1 e L2 sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza i lotti di cui ai precedenti commi devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto, all'interno del quale troveranno applicazione le disposizioni relative alle aree agricole di pertinenza di cui al comma successivo.
 8. Entro gli ambiti di Edificazione diffusa il PI ha individuato le «aree agricole di pertinenza» che costituiscono «ambiti di localizzazione degli interventi edilizi». Entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004, è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei con visuali, negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica e ambientale e nei corridoi ecologici, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800.
 9. Entro le «aree agricole di pertinenza» è ammessa altresì la localizzazione di credito edilizio nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello jus ædificandi non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale» ovvero all'interno delle fasce di rispetto e degli ambiti di tutela nella misura di 200 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800.
 10. Negli ambiti di cui al presente articolo relativamente ai parametri di zona si applicano i disposti di cui all'Art. 18: abitazione rurale. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Art. 34. Zone "A"

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Destinazioni d'uso previste: residenze **turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da**

affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso, ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.~~

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/01, ovvero quanto previsto da uno strumento Urbanistico Attuativo redatto ai sensi e nei limiti di cui al primo comma dell'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 8.

Art. 35. Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.~~
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
 - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
6. Nei "lotti ineditati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carture urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima e S.n.p. destinata ad E.R.P.) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

<i>Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)</i>	= mq 600
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 35%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 12,50
<i>Raggio minimo in lotti diversi</i>	= ml. 5,00
<i>Raggio minimo nello stesso lotto</i>	= ml. 3,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00</i>	= ml. 5,00

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.

Art. 36. Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e terziario diffuso ~~attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale~~, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,40 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
6. Nei "lotti ineditati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
 - Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)* = mq 600
 - Rapporto di copertura massimo* = 30%
 - Altezza massima dei fabbricati* = ml. 9,50
 - Raggio minimo in lotti diversi* = ml. 6,00
 - Raggio minimo nello stesso lotto* = ml. 3,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00
 - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.
 - Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00
 - Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50
8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.

- 8bis. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 7 fino ad un minimo di 5 metri, per le strade di carattere secondario aventi ruolo esclusivo di distribuzione interna e non di collegamento urbano.
9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
10. Nelle aree destinate a "verde privato e pertinenze scoperte" comprese all'interno delle sottozone C1, come individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, si applicano i disposti di cui al precedente Art. 26 commi da 2. 5.

Art. 37. Sottozone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico ricettiva (ad eccezione delle strutture ricettive all'aperto e aree attrezzate per la sosta temporanea), attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio (ad eccezione di autorimesse private che non sono di pertinenza delle abitazioni e pensioni per animali da affezione), commerciale (ad eccezione delle grandi strutture di vendita e complessi commerciali), servizi e attività di interesse comune, attrezzature di interesse comune e, terziario diffuso, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O..
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 35.
4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei Progetti norma ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre all'esterno dei perimetri dei Progetti norma in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. È ammessa altresì la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,30 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
6. Nei "lotti inedificati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo i parametri prescrittivi contenuti nelle carature urbanistiche di cui alla tab. 1 (Superficie netta di pavimento massima) dell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1.
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

<i>Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)</i>	= mq 600
<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 30%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 9,50
<i>Raggio minimo in lotti diversi</i>	= ml. 10,00
<i>Raggio minimo nello stesso lotto</i>	= ml. 3,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00</i>	= ml. 5,00
<i>Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00</i>	= ml. 7,50

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.
9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
10. Nelle aree destinate a "verde privato e pertinenze scoperte" comprese all'interno delle sottozone C2, come individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, si applicano i disposti di cui al precedente Art. 26 commi da 2. 5.

Art. 42. Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.
2. Destinazioni d'uso: attività ~~artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso,~~ **produttiva e direzionale (con eccezione delle attività agroindustriali) commerciale (con eccezione delle medie e grandi strutture di vendita, dei medi centri commerciali e dei complessi commerciali) e commercio all'ingrosso come definito dal D.Lgs 114/1998.** È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di S.n.p. per ogni lotto fondiario; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.
3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Lotto minimo = mq. 1500.

Rapporto di copertura massimo = 60%

Indice di utilizzo massimo = pari alla superficie fondiaria del lotto.

Altezza massima dei fabbricati = ~~tre piani fuori terra (ml. 10,00 15,50).~~ **Per i magazzini automatici verticali e per documentate esigenze funzionali dell'azienda è ammessa un'altezza massima pari a ml. 18,50.**

Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Raggio minimo in lotti diversi = ml. 10,00

Raggio minimo nello stesso lotto = ml. 3,00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante.

Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 10,00.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D1, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino a un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. Sono vietati gli insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. prevista dalla L.R. 10/99 e s. mm.ii. allegati A1 - A2 - B1 - B2 - C3 - C3.1bis - A1bis.
7. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 L.R. 10/99, qualora non sottoposti obbligatoriamente alle procedure di V.I.A. di cui al Capo III della L.R. 10/99 e s. mm.ii. e per gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe, contemplati nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994 e s. mm.ii., non ricadenti fra quelle inserite negli allegati richiamati, escluse le attività ammesse di seguito indicate, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale, previa Conferenza di Servizi convocata dall'A.C., con la partecipazione degli Enti e/o

organismi ritenuti competenti ad emettere il giudizio di compatibilità ambientale. Attività ammesse con le precisazioni sopra indicate:

ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI - Decreto Ministeriale 05.09.1994

Parte I - Industrie di prima classe

A) Sostanze chimiche e fasi interessate dell'attività industriale

- 8) Acido cloridrico: solo impiego e deposito – ammessa
- 12) Acido nitrico: solo impiego e deposito – ammessa
- 16) Acido solforico: solo impiego e deposito – ammessa
- 49) Cianuri: solo impiego e deposito di quantità non superiori a kg. 199 – ammessa
- 57) Cromo e composti: solo impiego e deposito – ammessa
- 88) Nichel e composti: solo impiego e deposito – ammessa
- 105) Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti: solo impiego e deposito a scopo di depurazione delle acque - ammessa
- 114) Zinco e composti: produzione, impiego – ammessa

B) Prodotti e materiali e fasi interessate dell'attività industriale

- 18) Calcestruzzo: produzione centralizzata di impasti con particolari prescrizioni per quanto attiene rumorosità ed emissione di polveri – ammessa
- 23) Carte e cartoni: produzione, recupero – ammessa
- 34) Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione – ammessa
- 61) Formaggi: produzione – ammessa
- 82) Metalli: fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, stampaggio, tranciatura, altri trattamenti termici; fonderie di rottami di recupero, smaltatura – ammessa

C) Attività industriali

- 7) Centrali termoelettriche non superiori a 10 Mw – ammessa
- 12) Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia – ammessa
- 22) Smerigliatura, sabbiatura – ammessa
- 24) Tipografie con rotative – ammessa
- 25) Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico – ammessa
- 26) Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere – ammessa.

Art. 43. Zone "D2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11 e successive modifiche e integrazioni.
2. Destinazioni d'uso: **attività commerciale, turistico ricettiva, direzionali, complessi commerciali** (~~medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g)~~), **Outlet, e terziario diffuso, attività ricettive, direzionali e uffici**, con le limitazioni previste nei singoli progetti norma. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituiscono una grande struttura di vendita, qualora ammessa dalla disciplina dei

progetti norma, può assumere la configurazione di grande centro commerciale o di parco commerciale come previsto dall'art. 3, comma 1 lettera g) della LR 50/2012, salvo specifiche limitazioni prescritte dalla disciplina dei progetti norma medesimi.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Lotto minimo = mq. 1500.

Rapporto di copertura massimo = 40%

Indice di utilizzo massimo = pari alla superficie fondiaria del lotto

Altezza massima dei fabbricati = per tutti gli edifici, ad esclusione degli insediamenti alberghieri: tre piani fuori terra (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto dell'attività. Per gli insediamenti alberghieri è stabilita un'altezza massima pari a ml 18,50 (sei piani fuori terra).

Raggio minimo in lotti diversi = ml.10,00

Raggio minimo nello stesso lotto = ml. 3,00 .

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Distanza minima dai confini del lotto = pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di intervento, con un minimo di ml. 6,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante²⁷ .

Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 10,00.

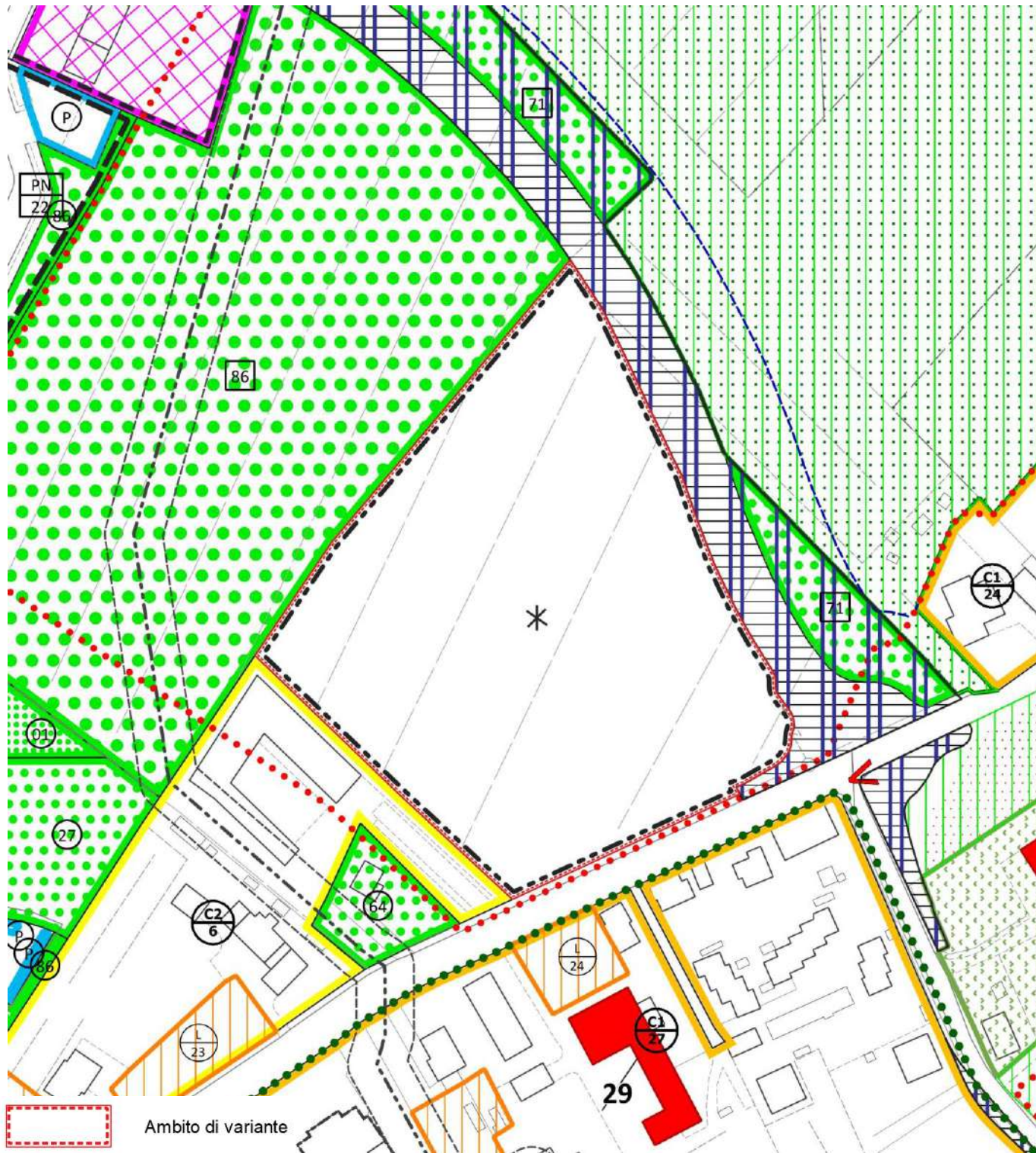
4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12.
5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D2, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
6. Sono vietati gli insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 elencate al precedente art. 35, comma 6. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 L.R. 10/99, elencati al precedente art. 35 comma 6, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Inoltre sono esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato al precedente Art. 42, comma 7.

R01.c REPERTORIO CARTOGRAFICO

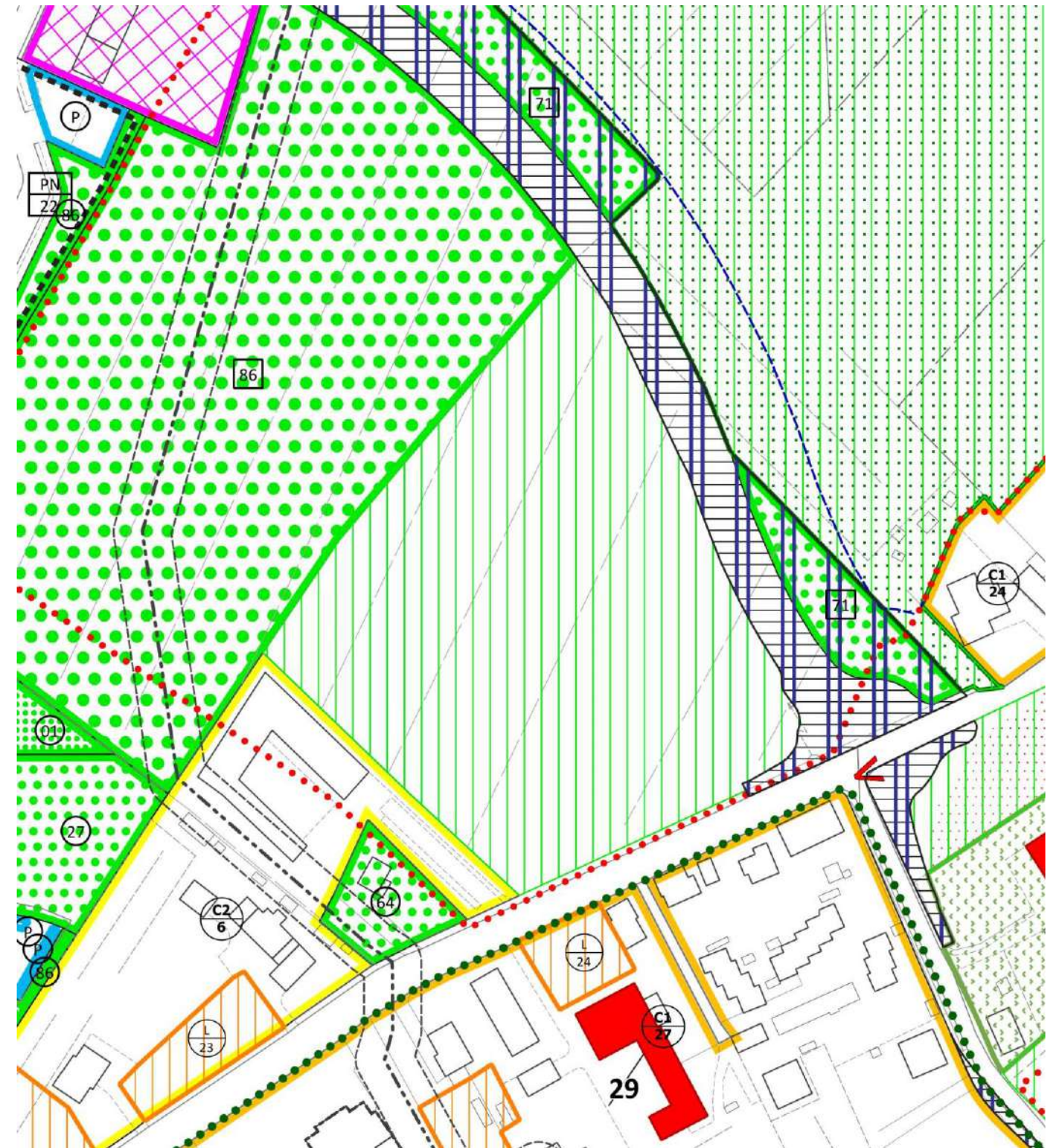
6. REPERTORIO CARTOGRAFICO DELLE VARIANTI

6.1 Modifica n. 2.1

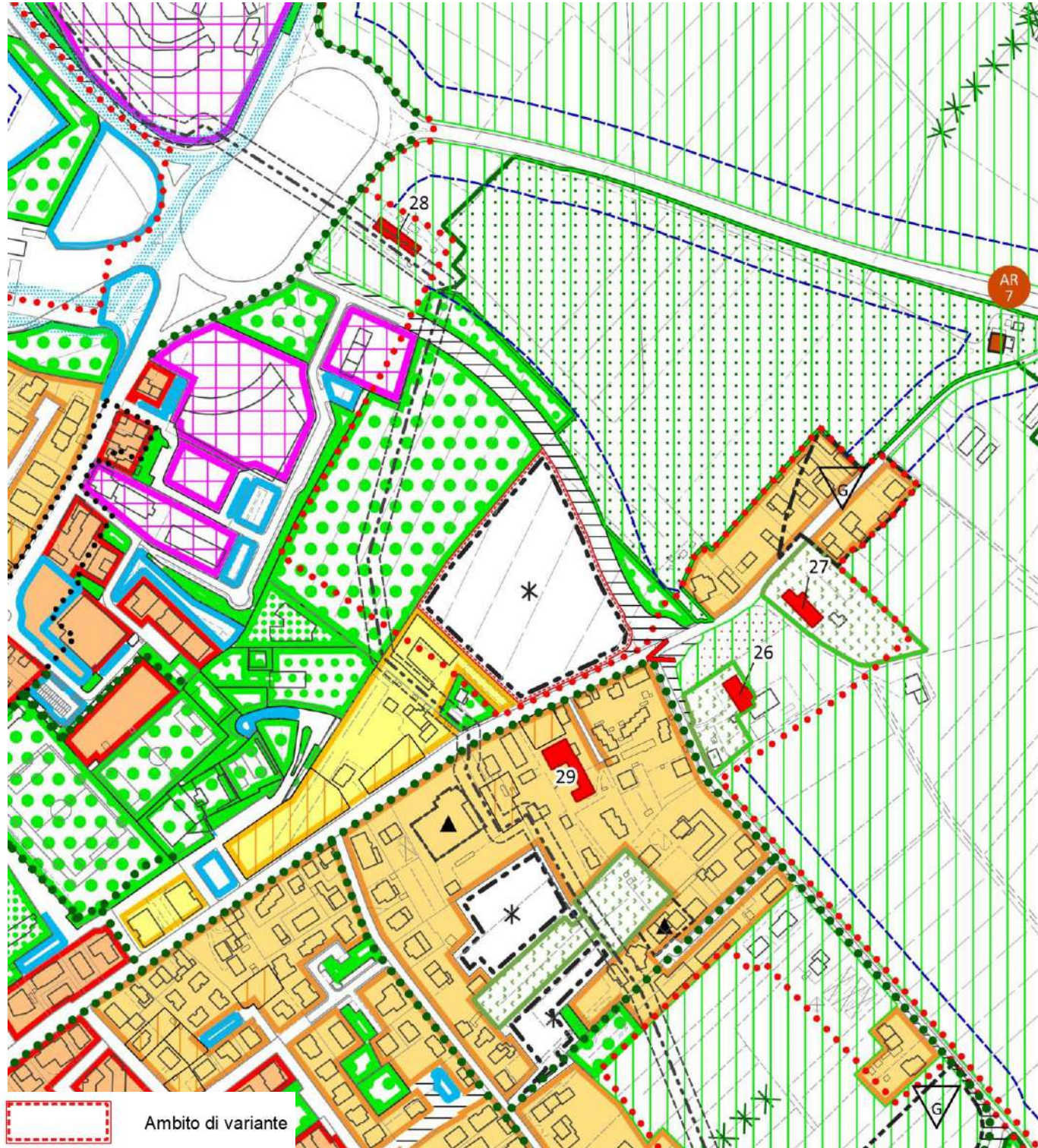
VIGENTE – Scala 1:2.000



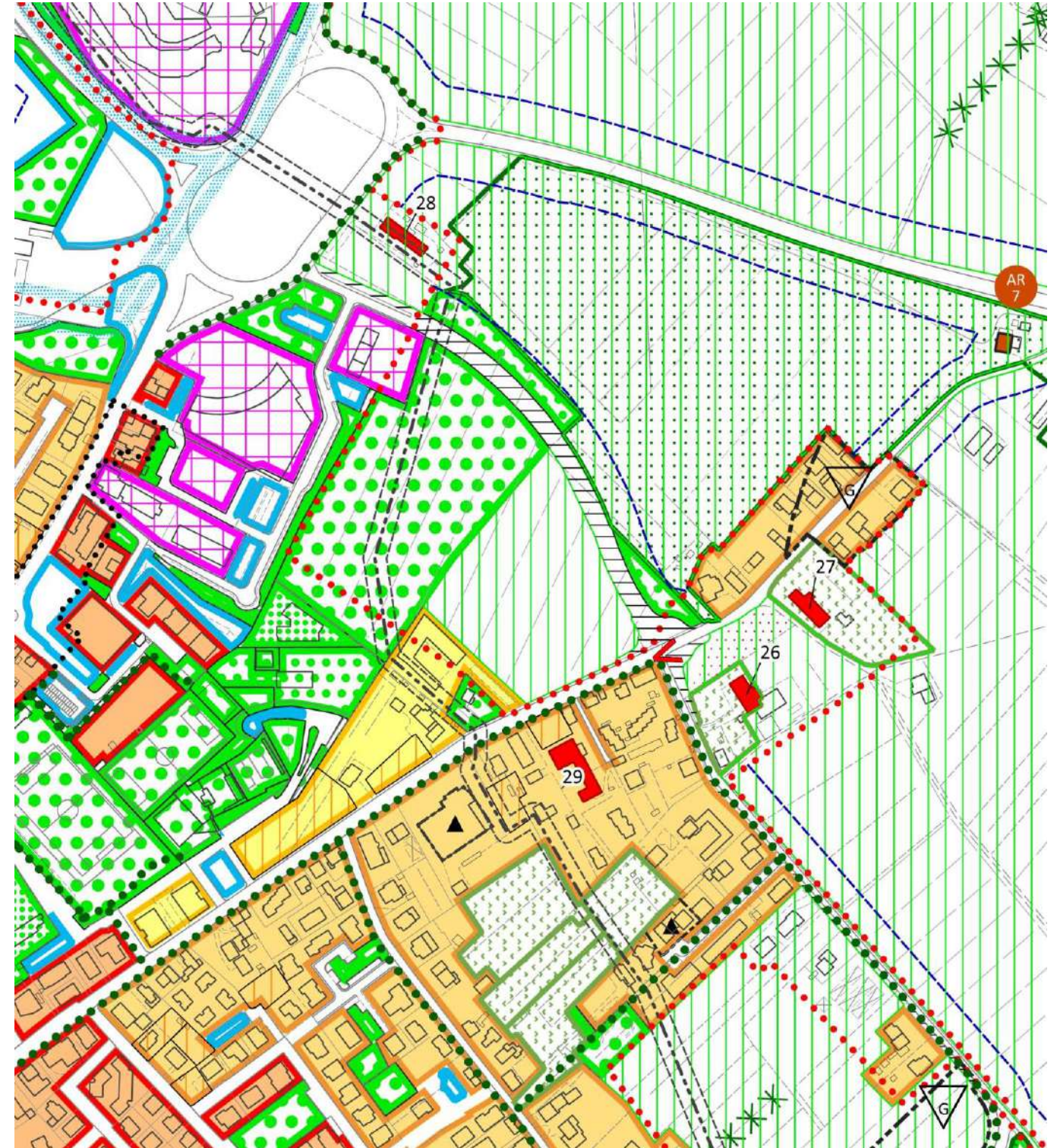
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

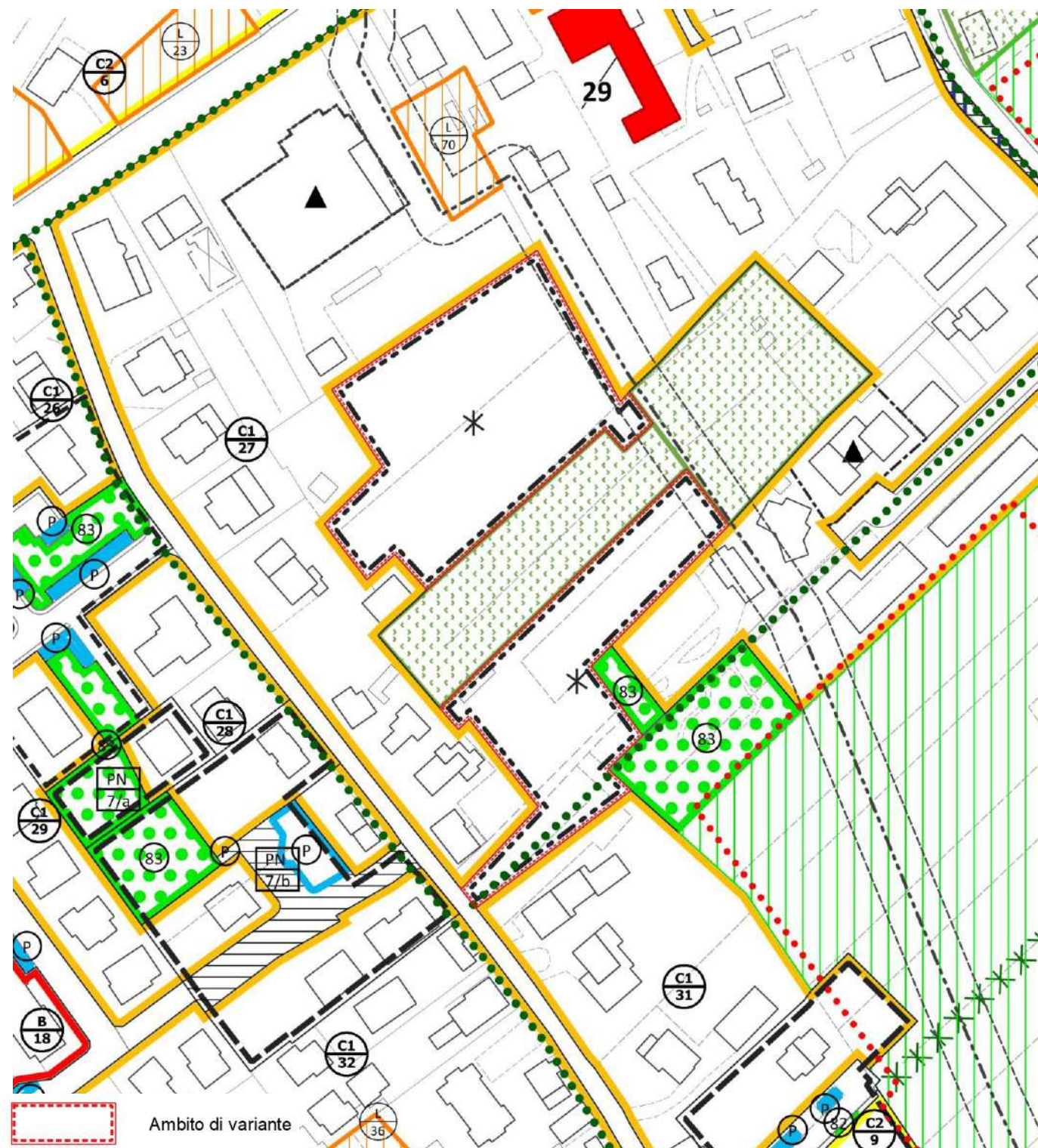


VARIANTE – Scala 1:5.000

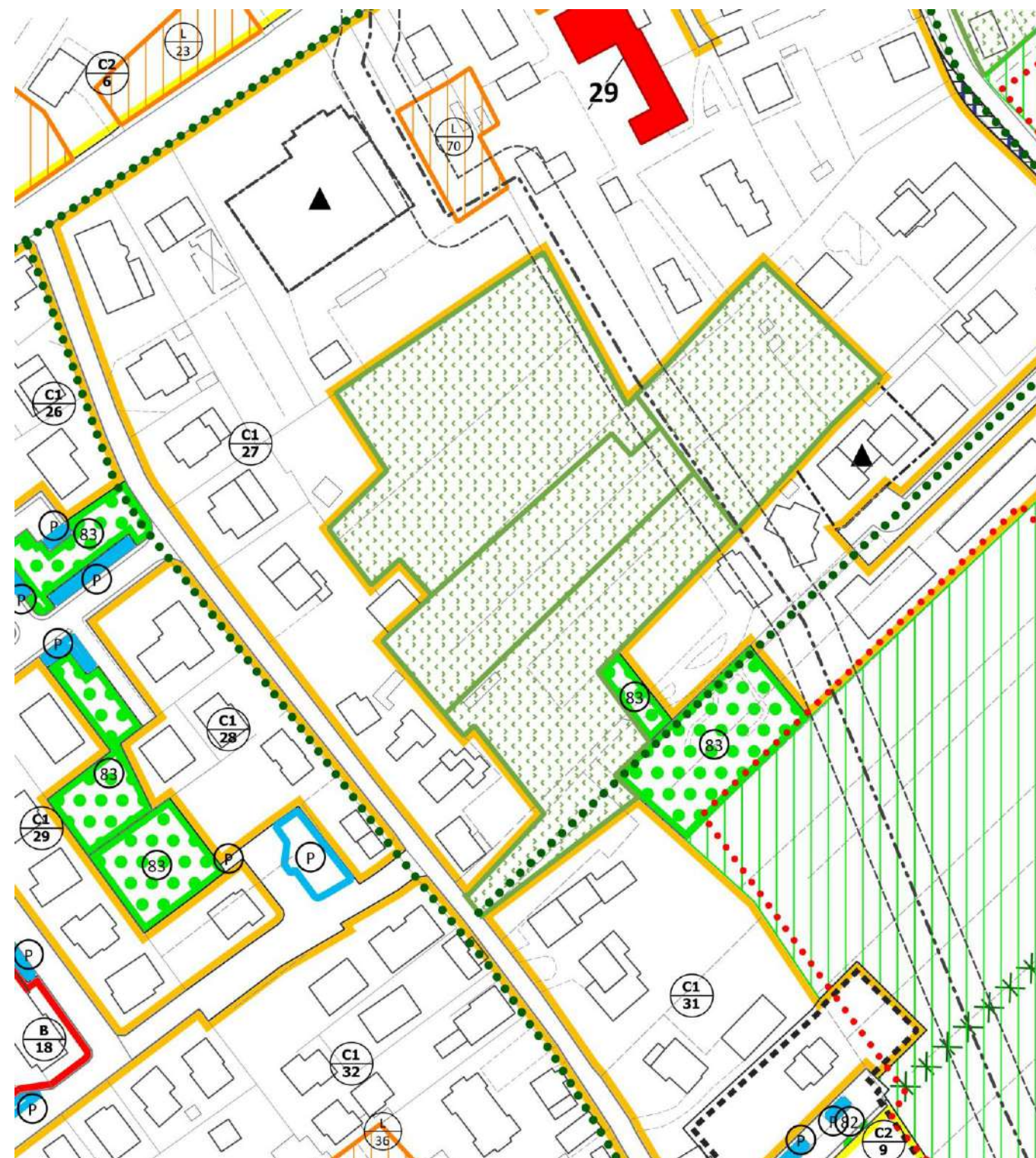


6.2 Modifica n. 2.2

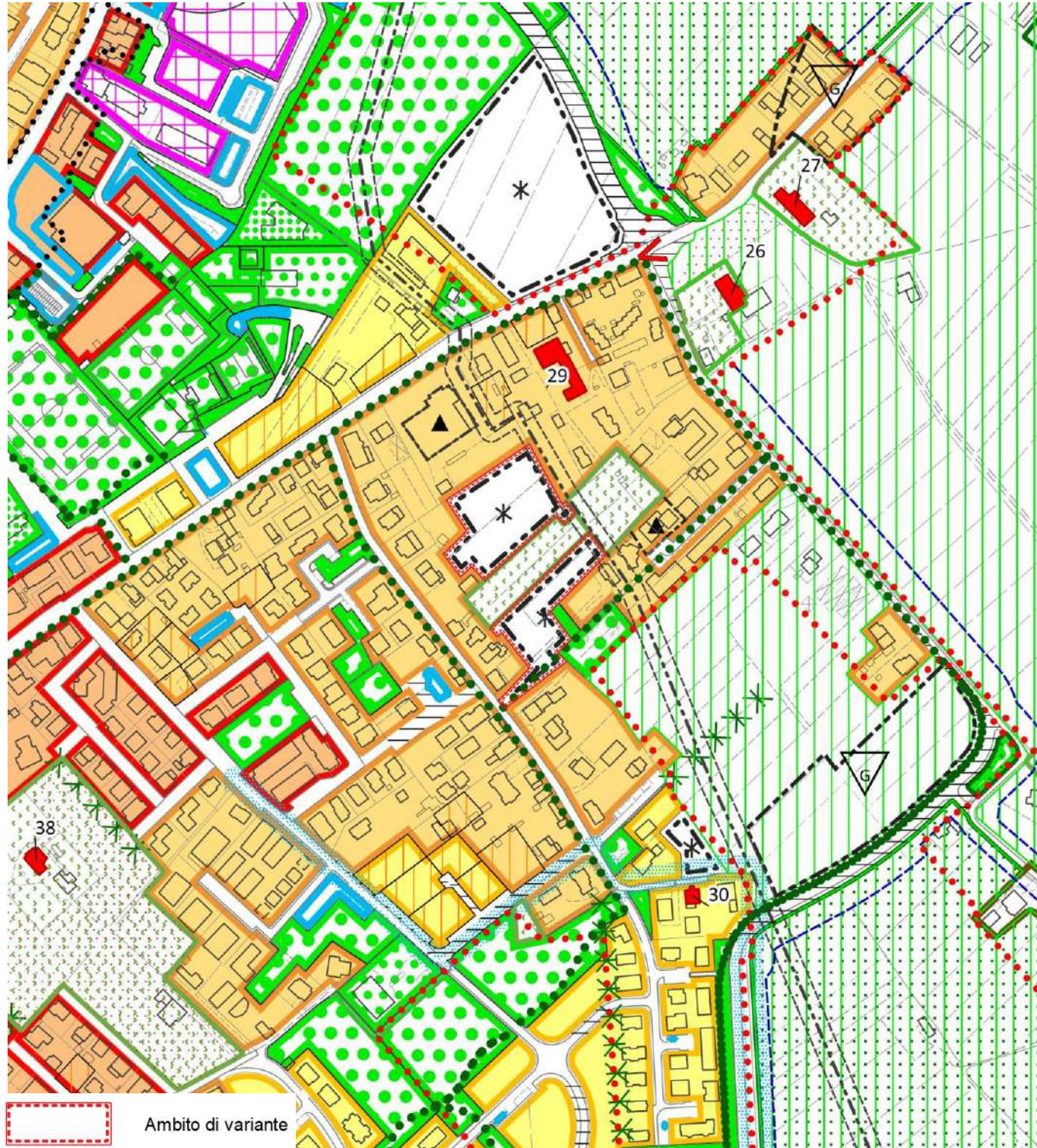
VIGENTE – Scala 1:2.000



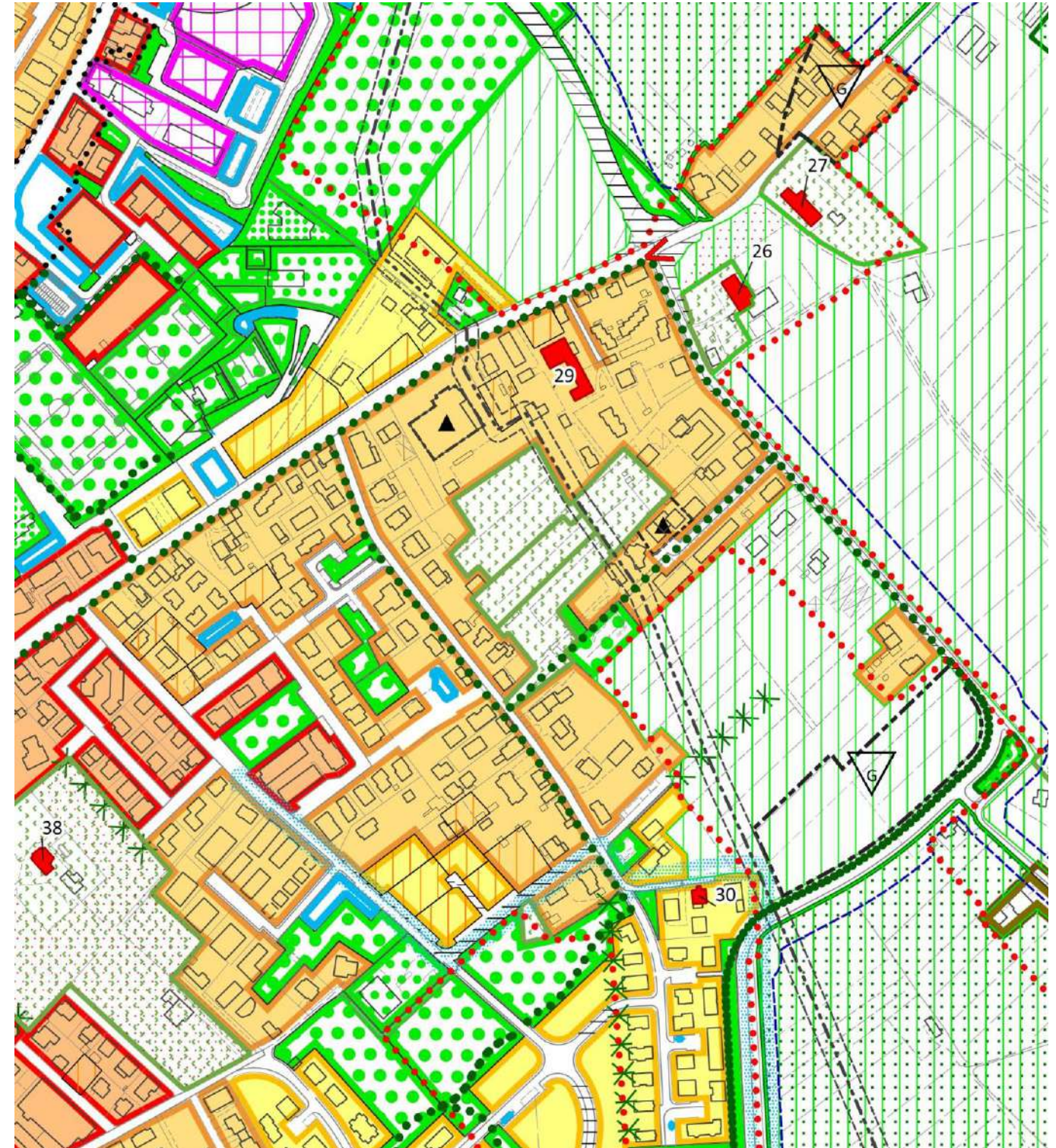
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

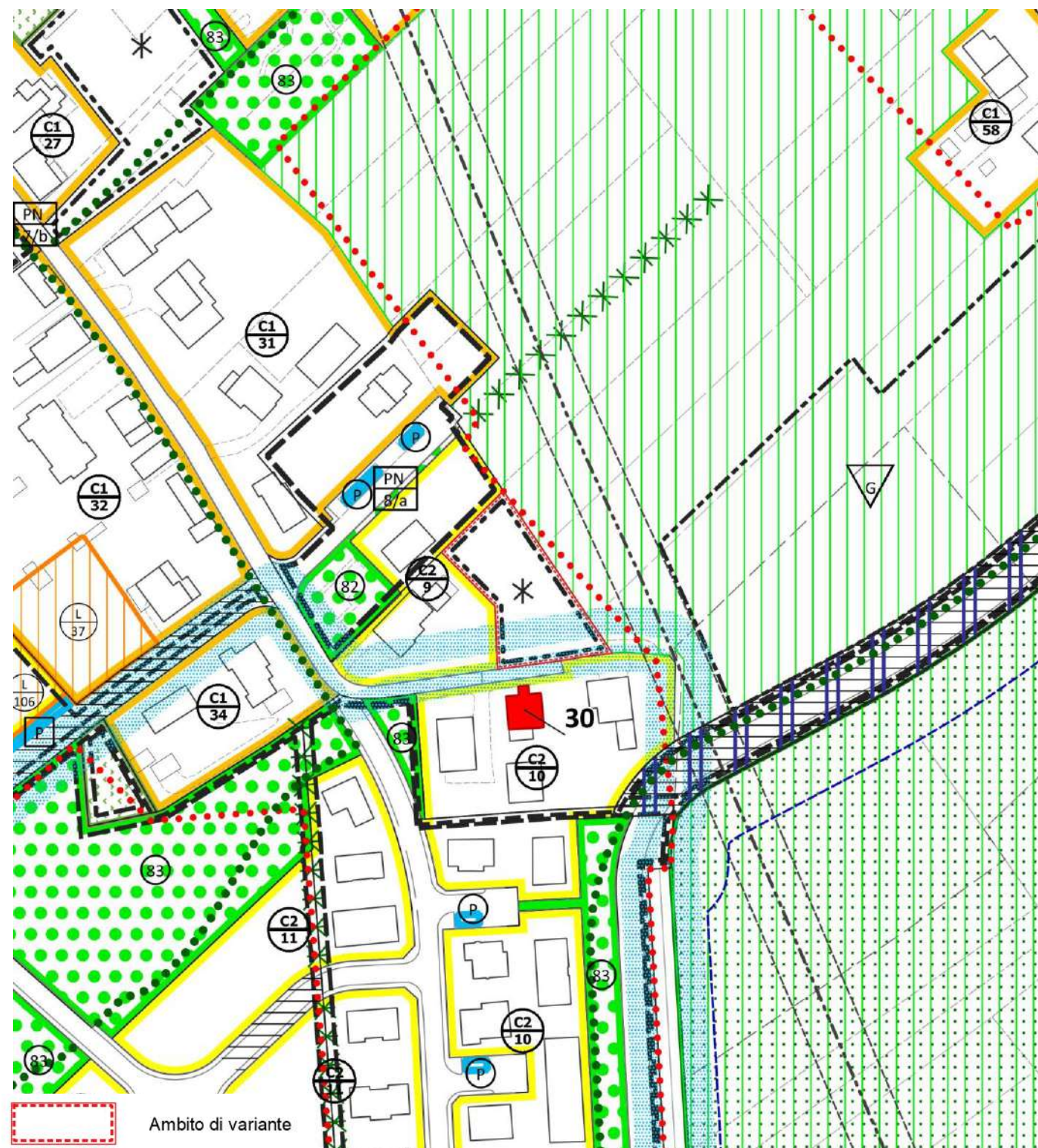


VARIANTE – Scala 1:5.000

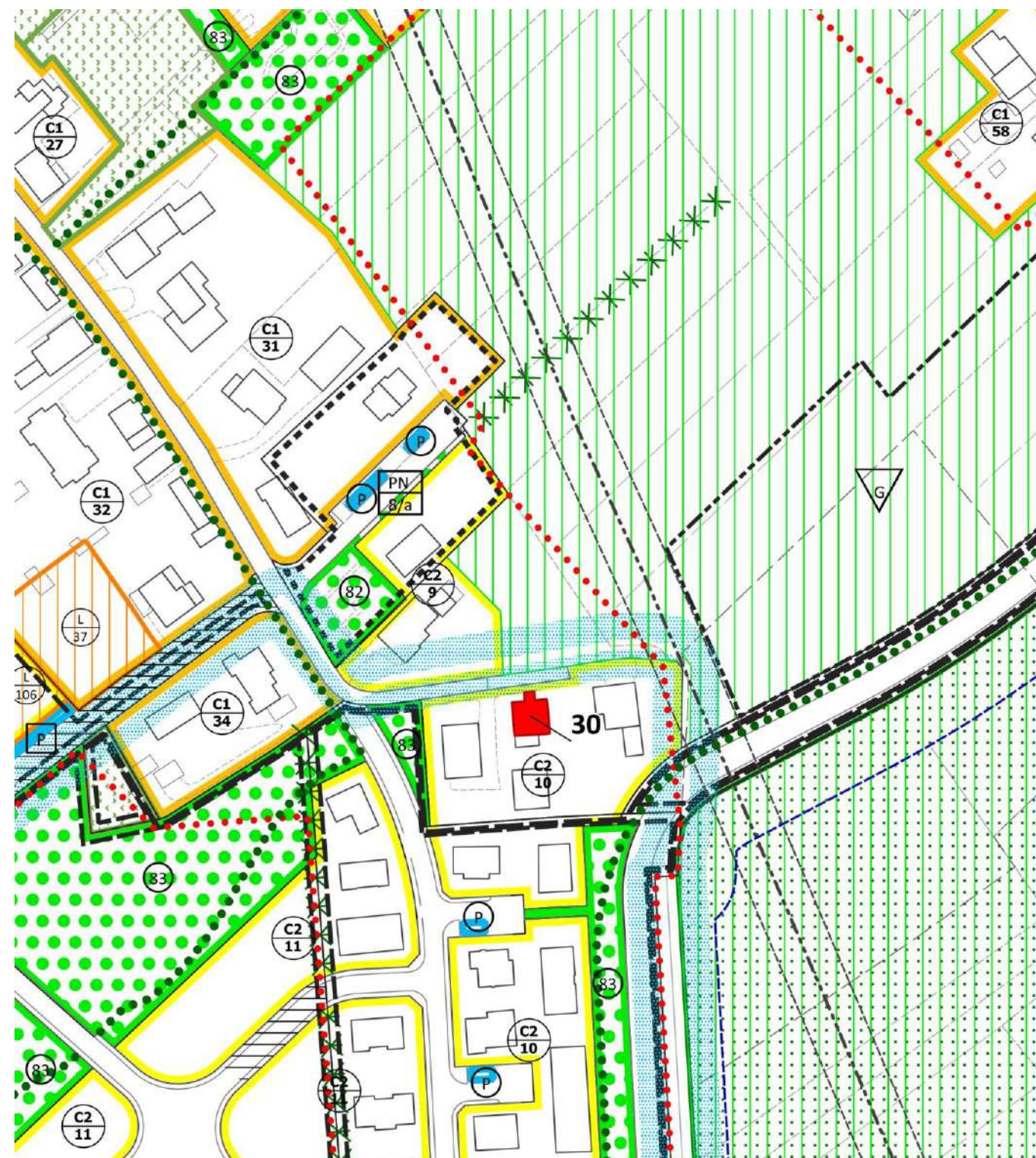


6.3 Modifica n. 2.3

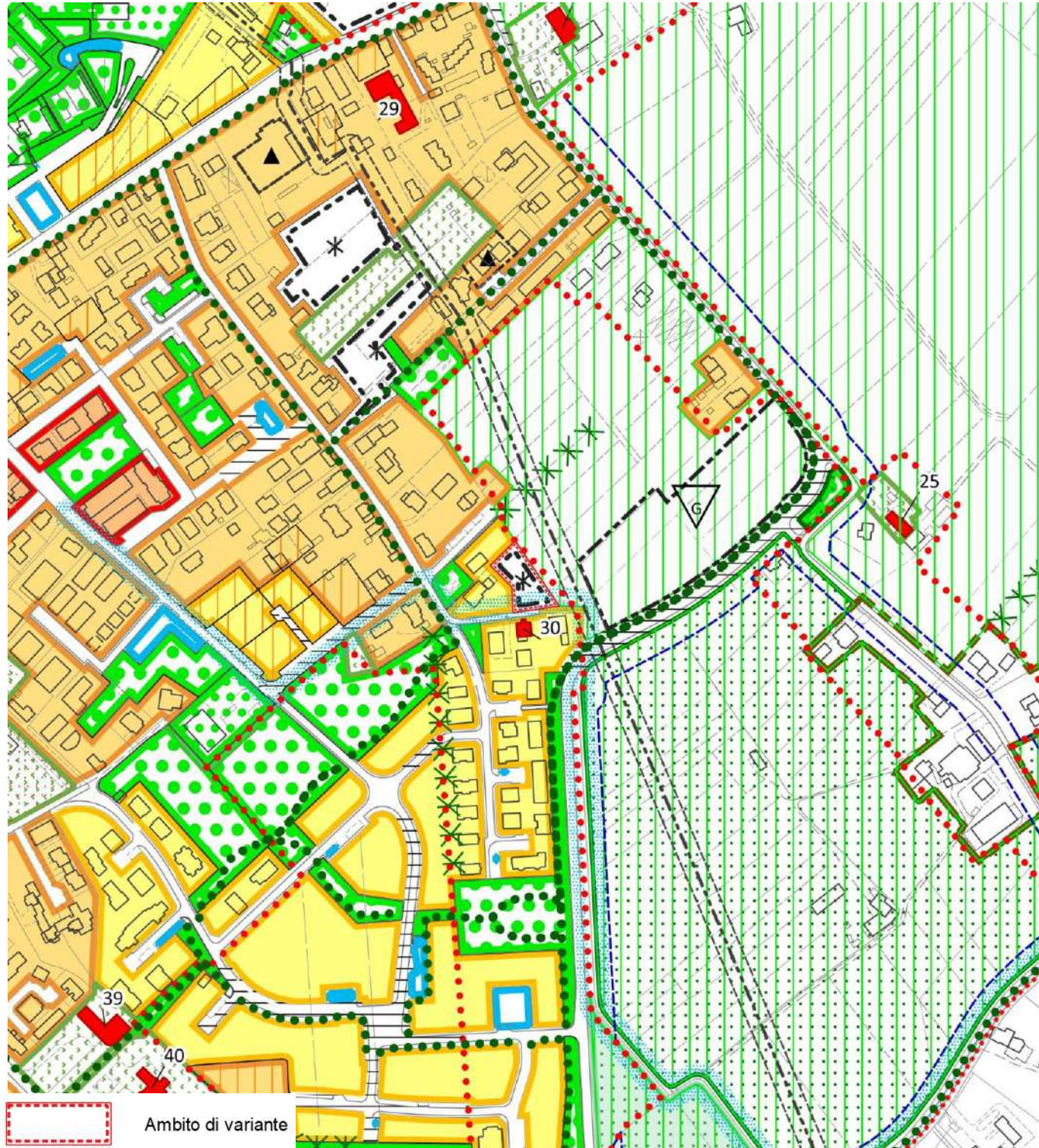
VIGENTE – Scala 1:2.000



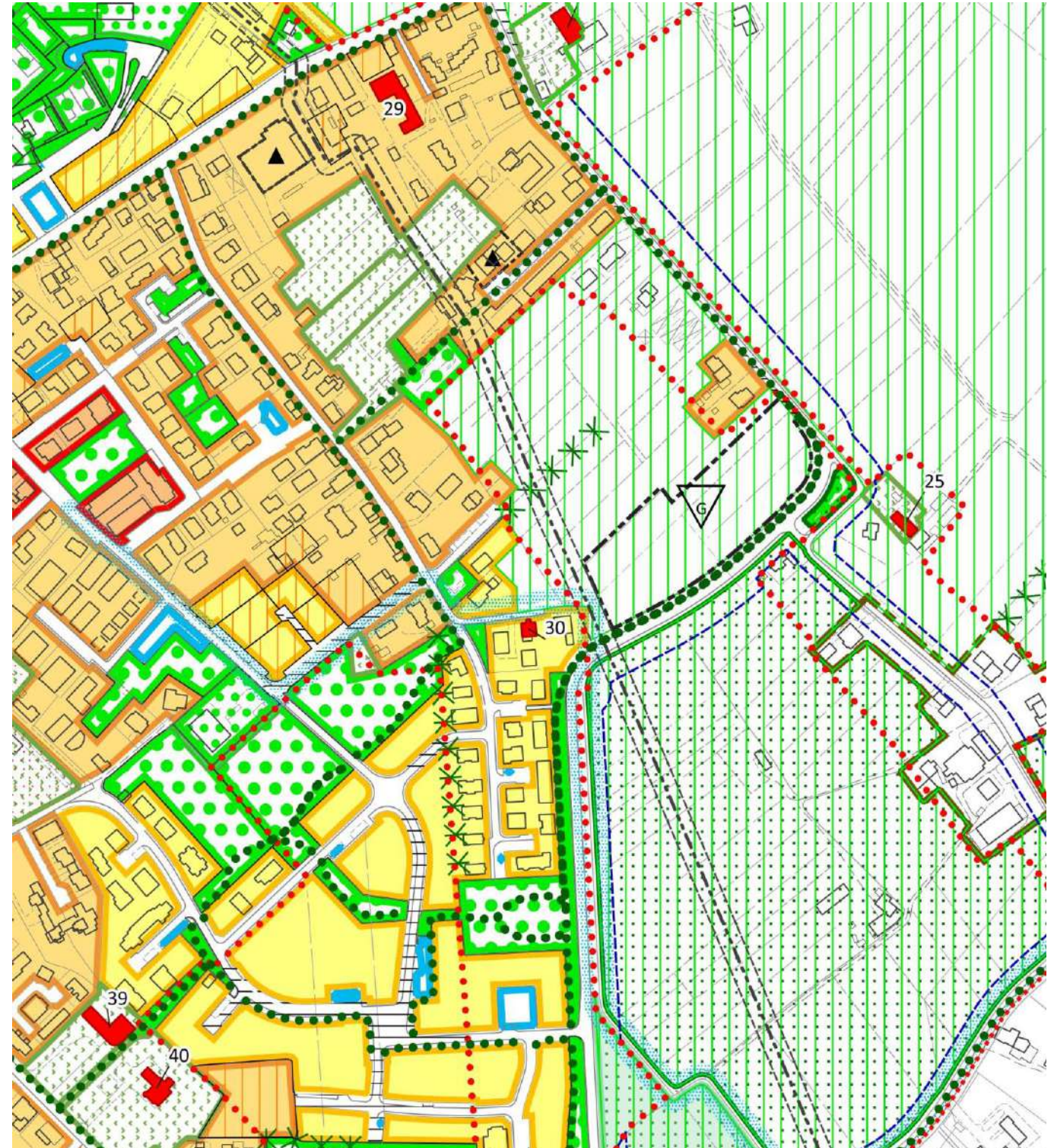
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

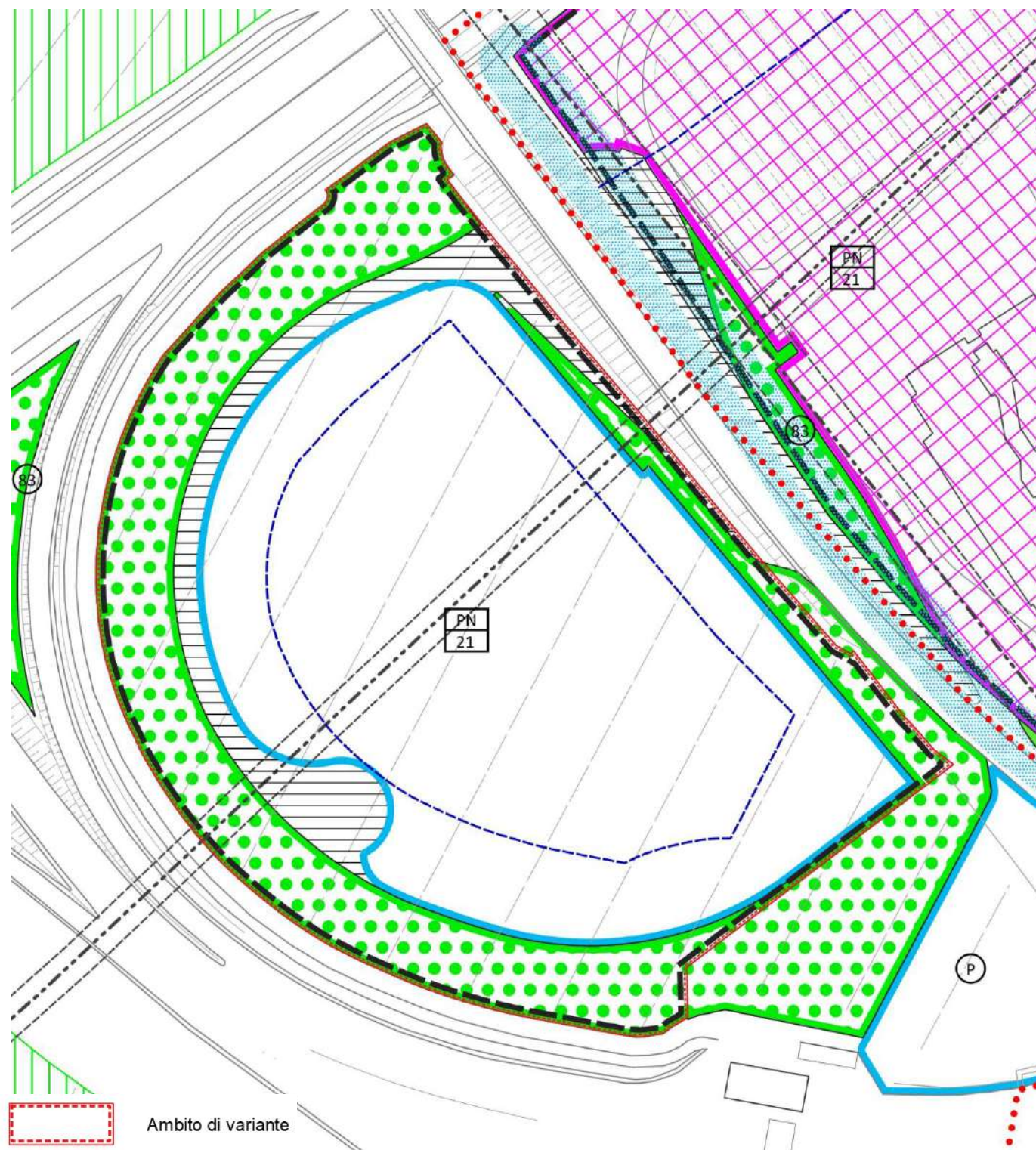


VARIANTE – Scala 1:5.000

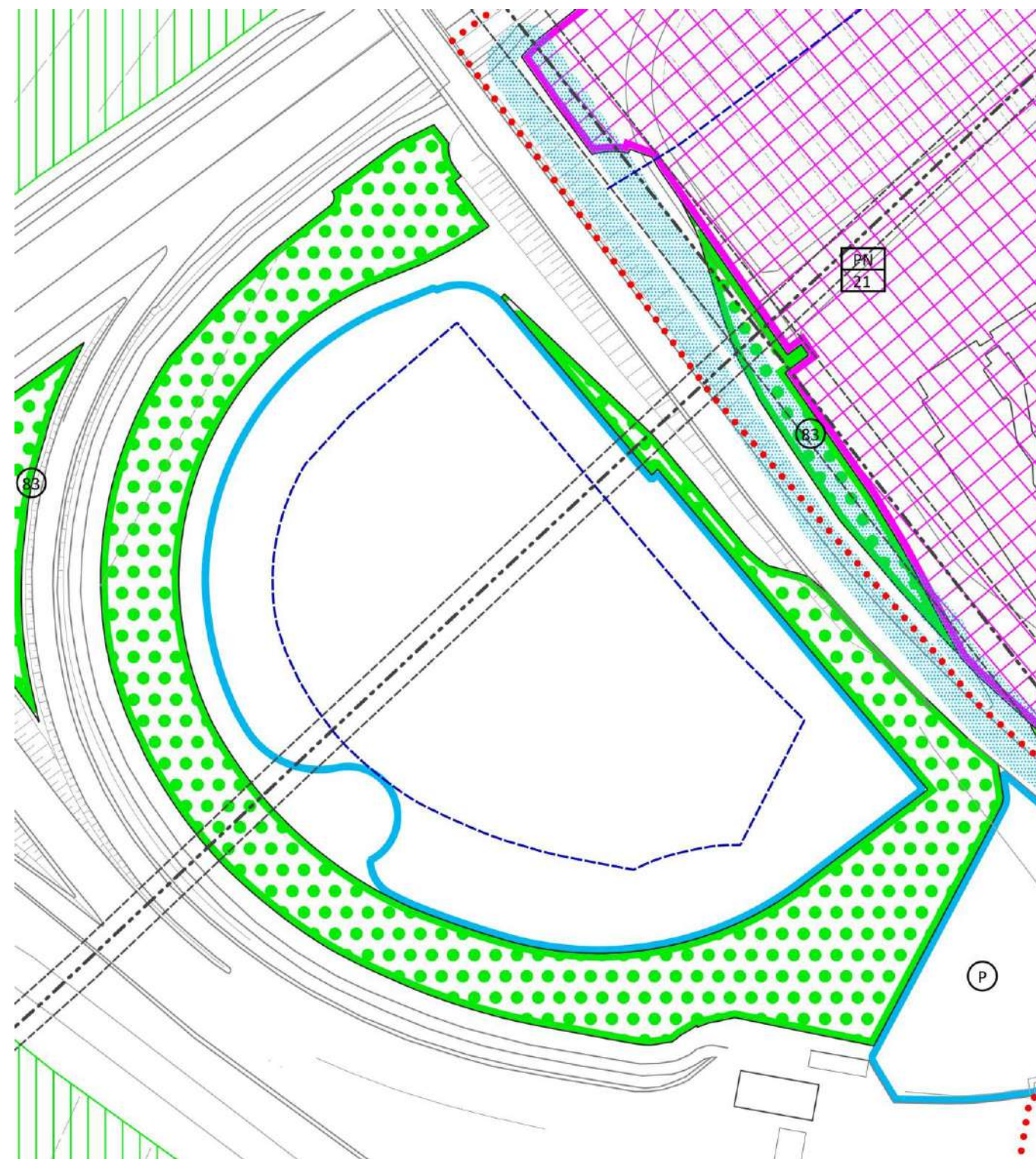


6.4 Modifica n. 2.4

VIGENTE – Scala 1:2.000



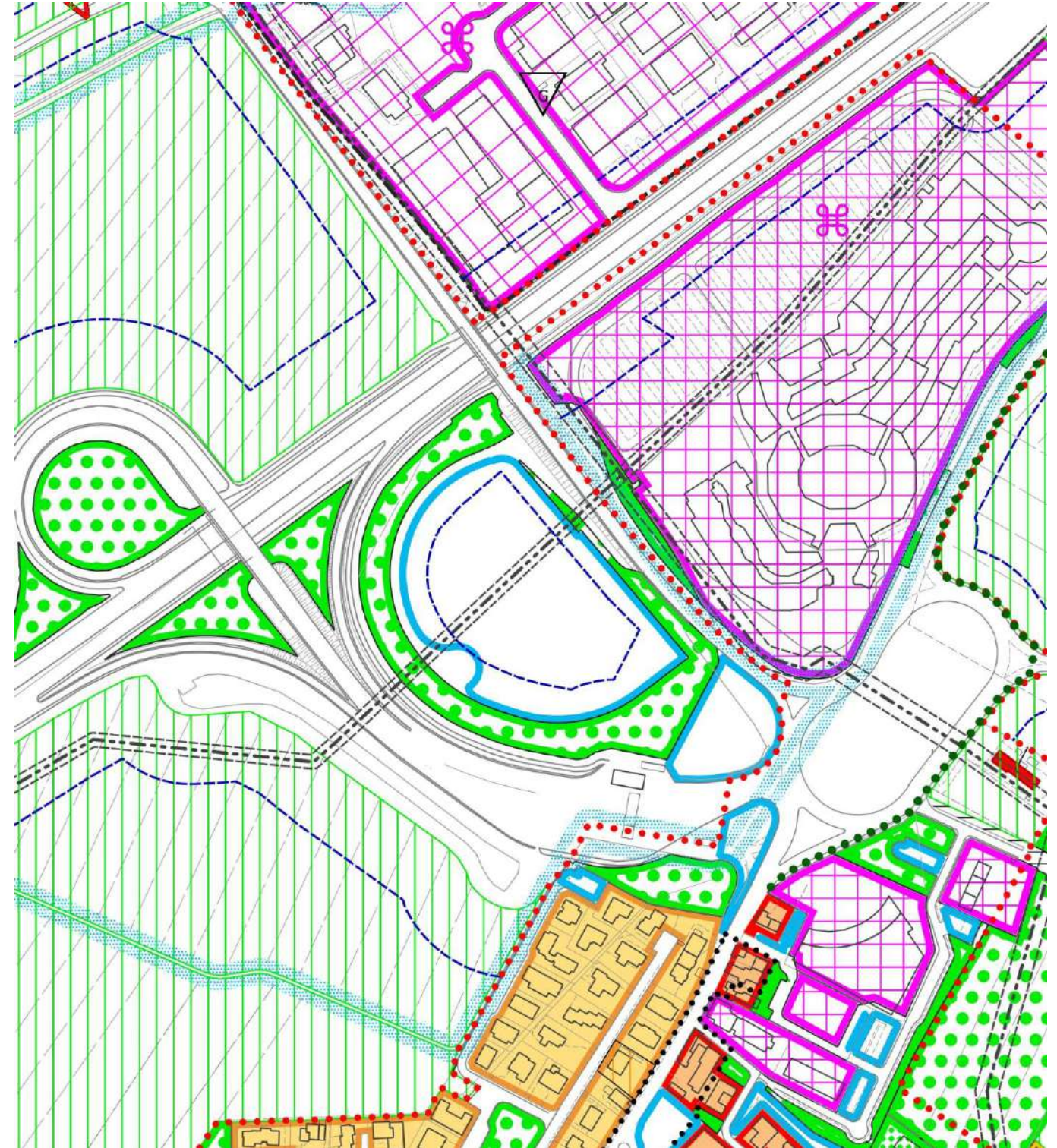
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

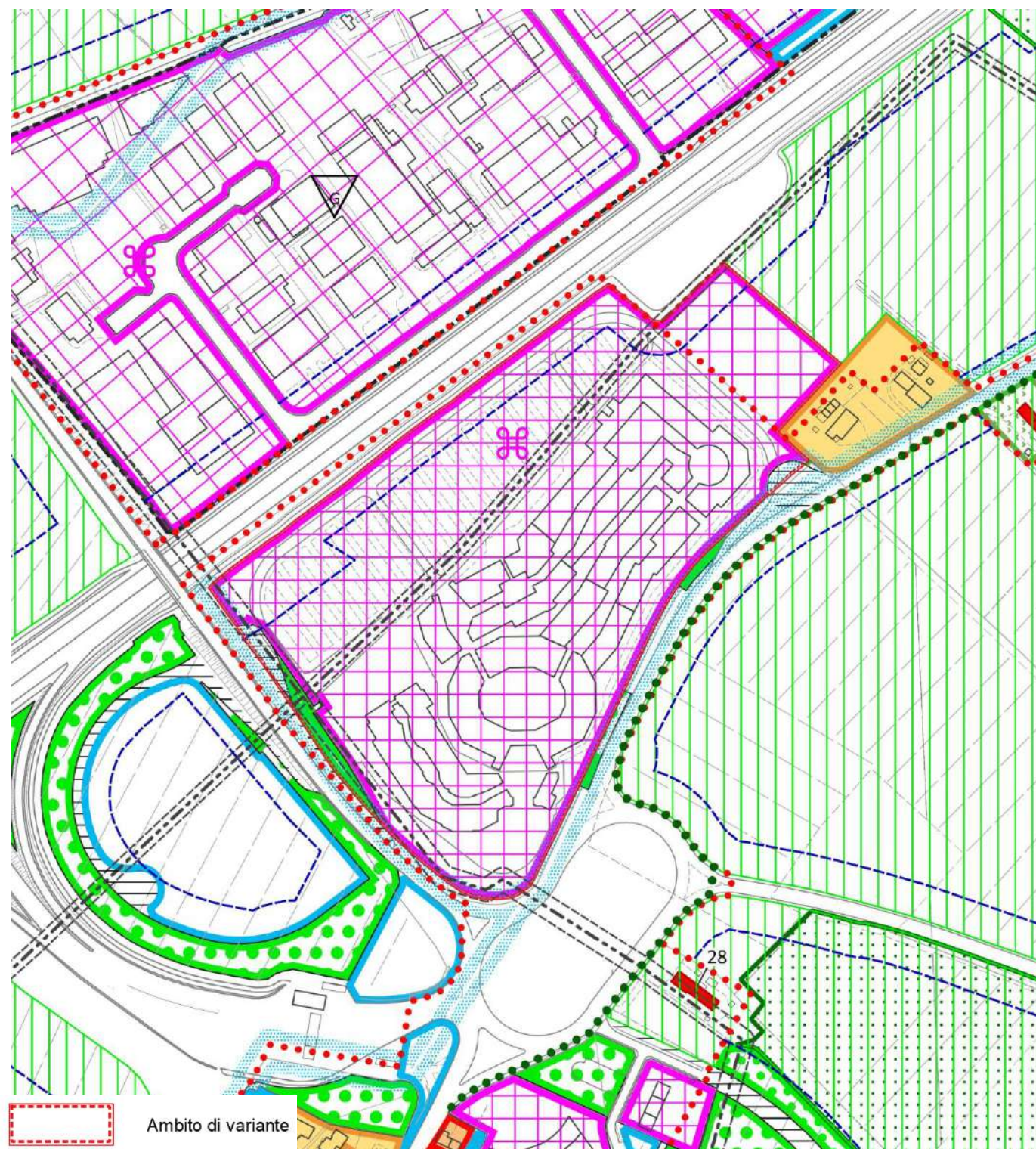


VARIANTE – Scala 1:5.000

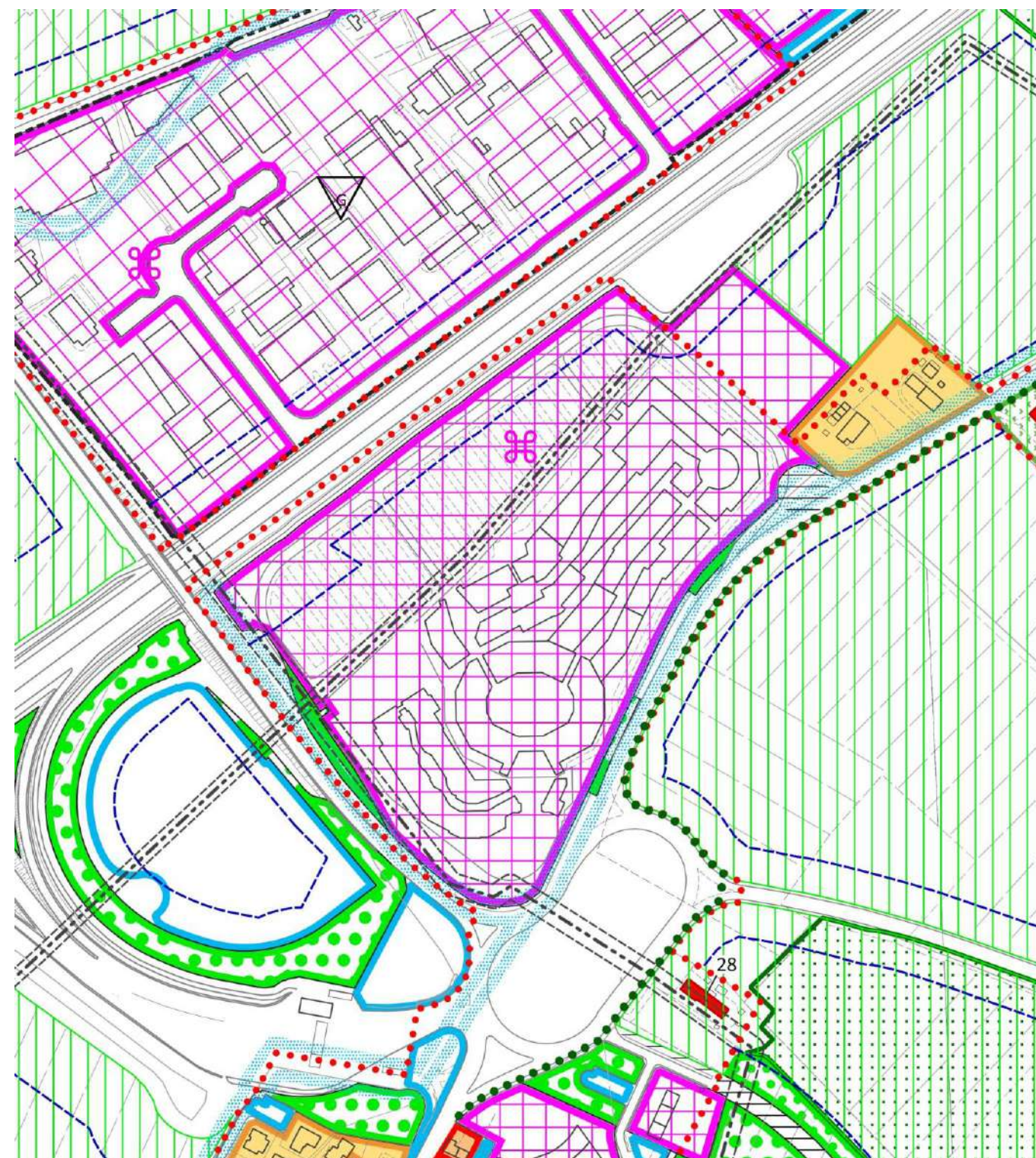


6.5 Modifica n. 2.5

VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



6.6 Modifica n. 2.6

VIGENTE – Scala 1:2.000



VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



6.7 Modifica n. 2.7

VIGENTE – Scala 1:2.000



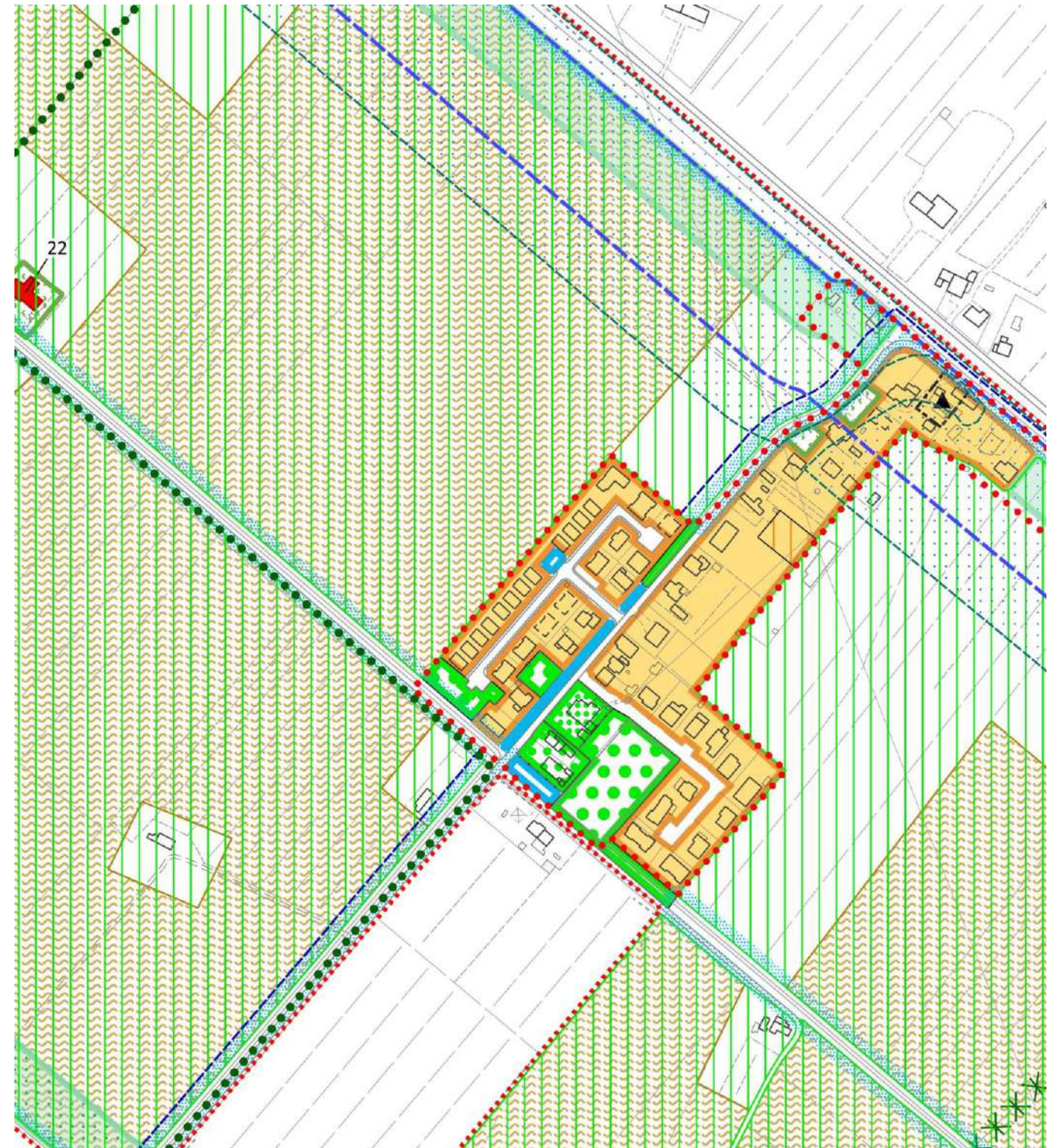
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

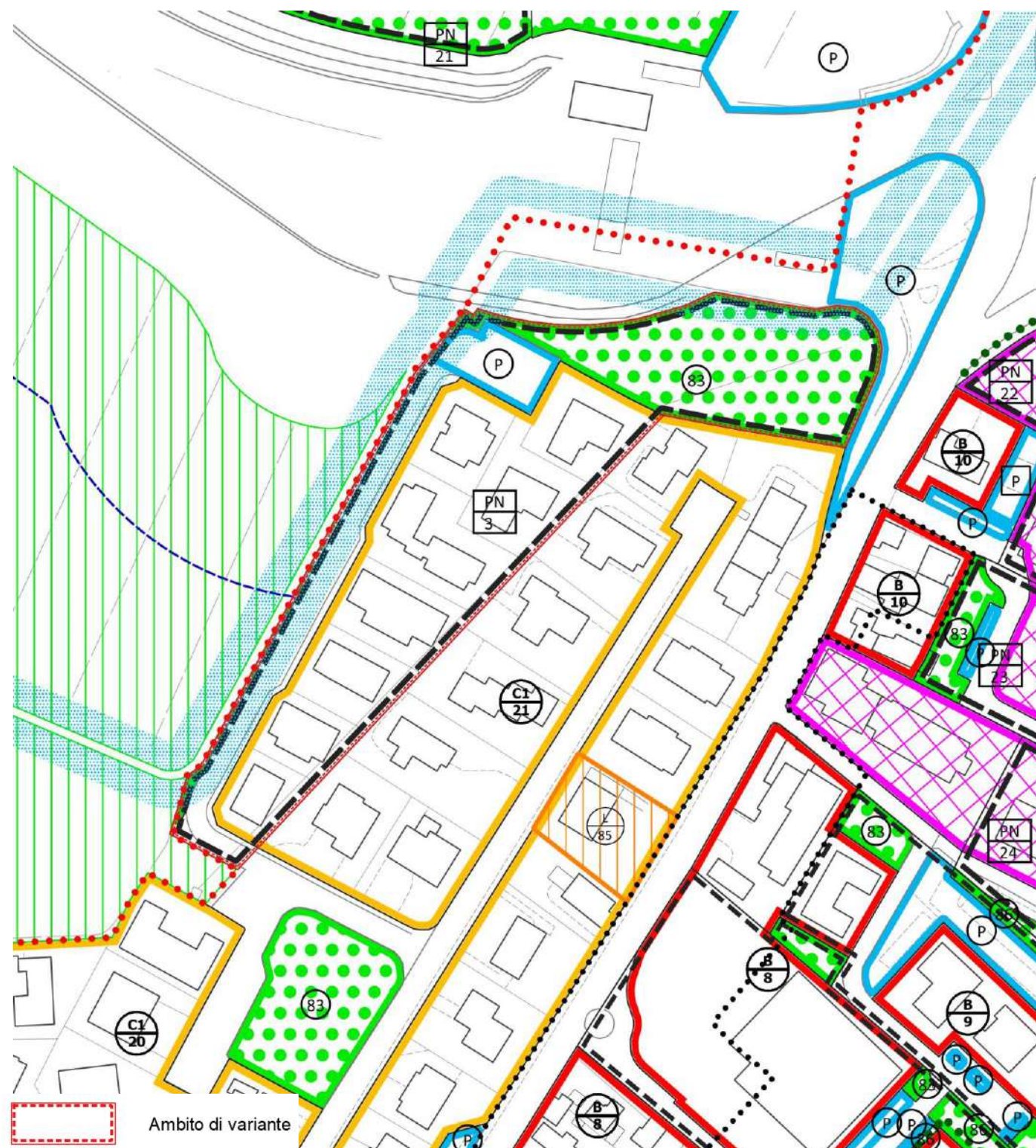


VARIANTE – Scala 1:5.000



6.8 Modifica n. 2.8

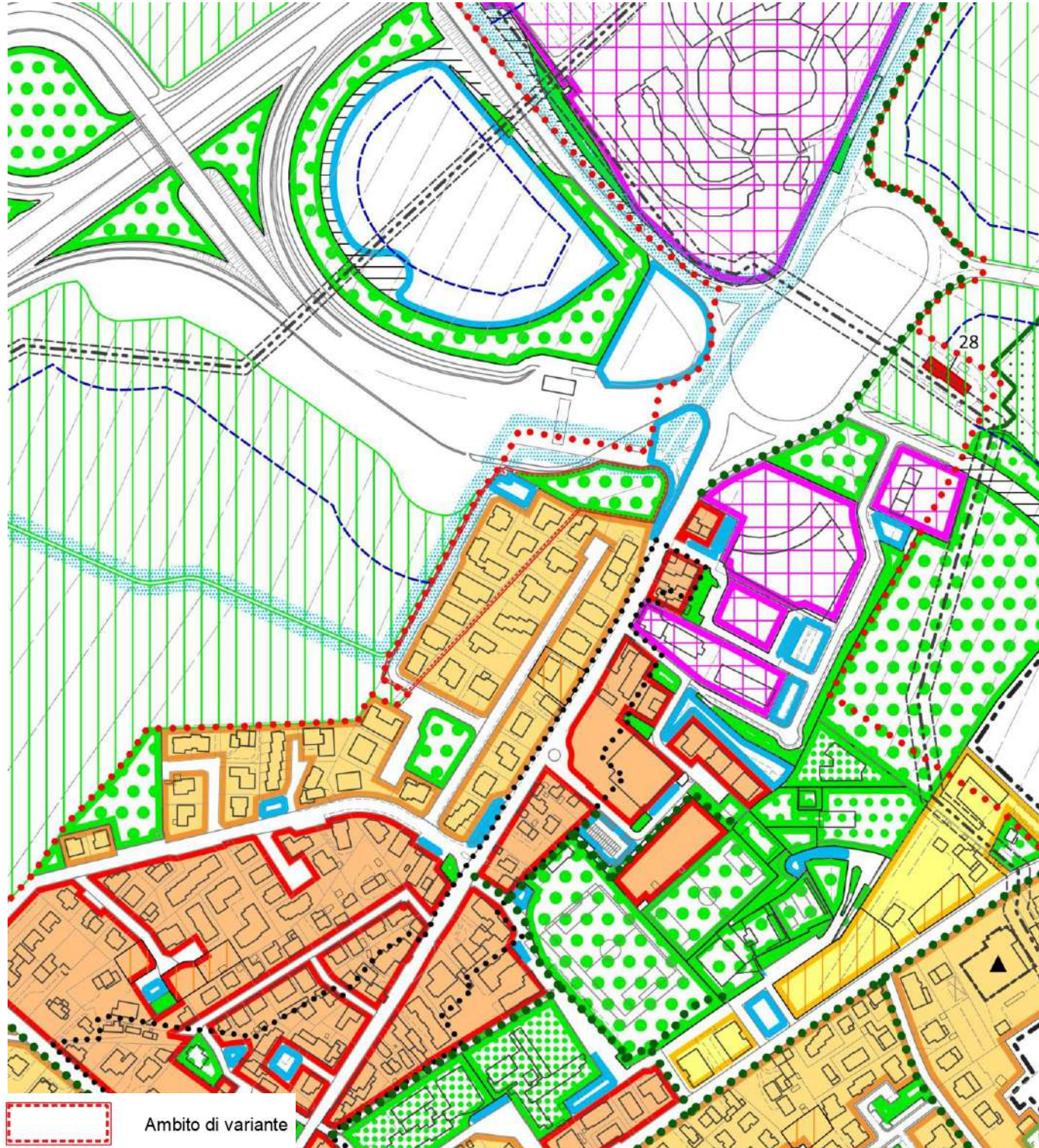
VIGENTE – Scala 1:2.000



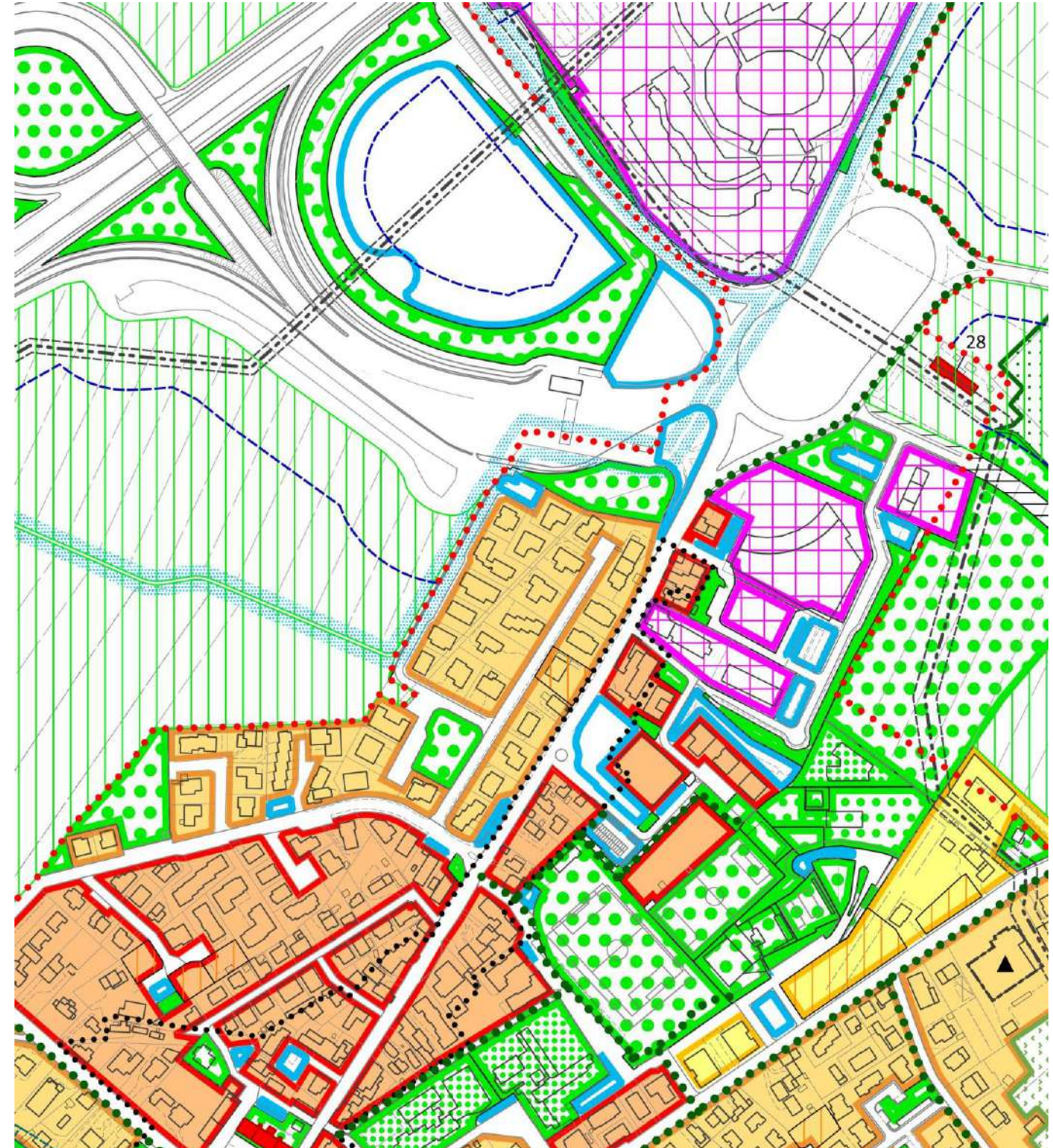
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

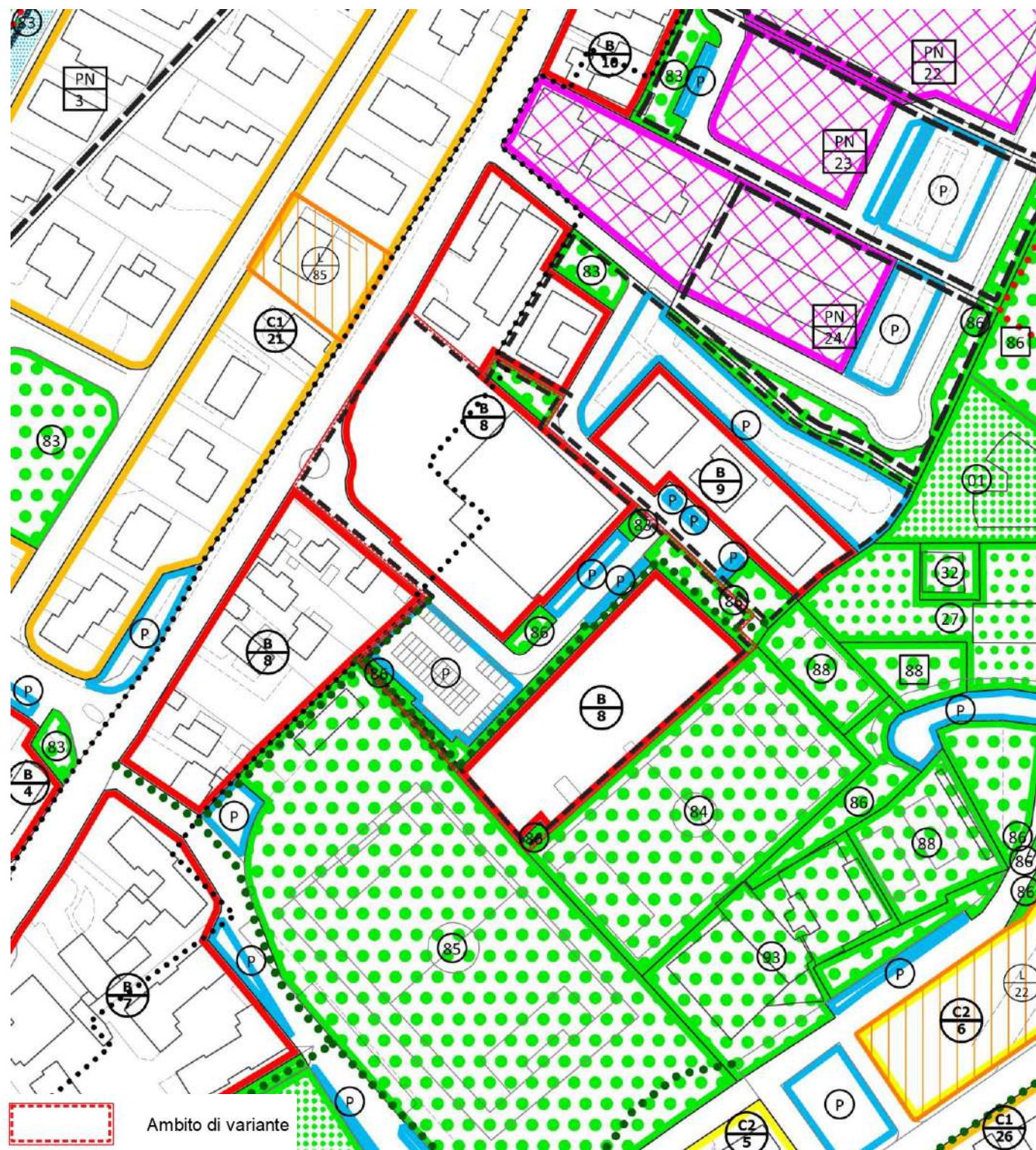


VARIANTE – Scala 1:5.000

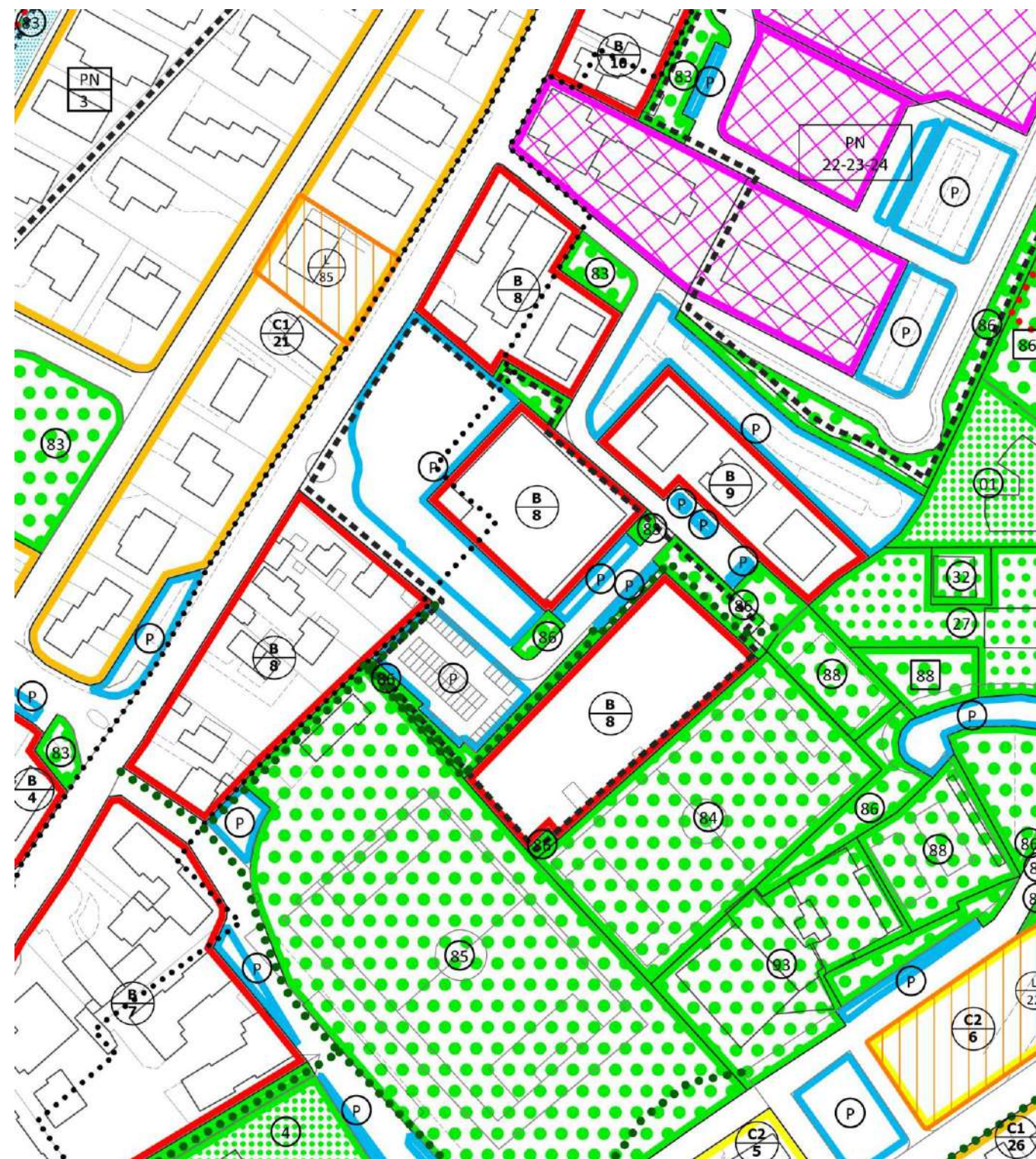


6.9 Modifica n. 2.9

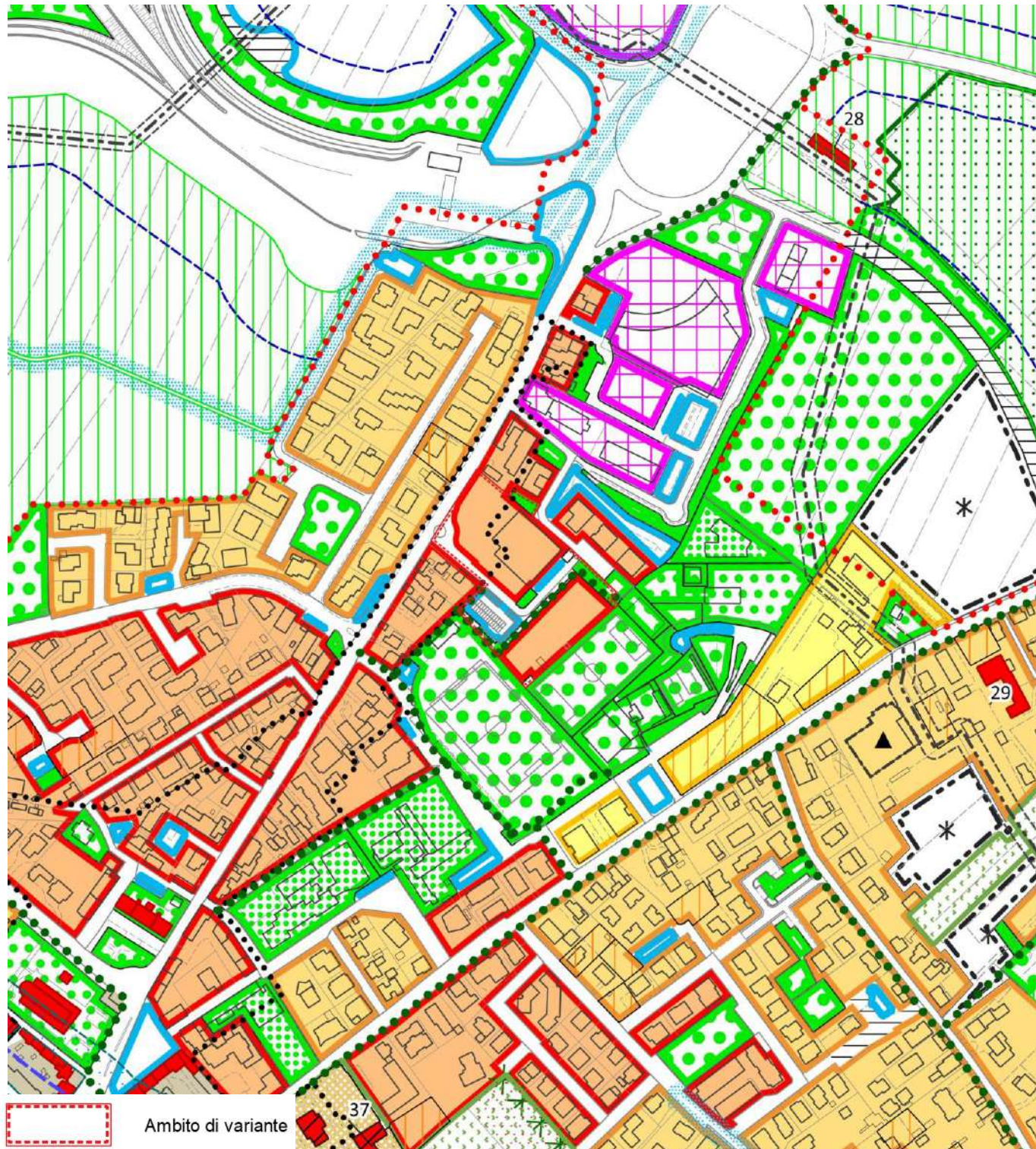
VIGENTE – Scala 1:2.000



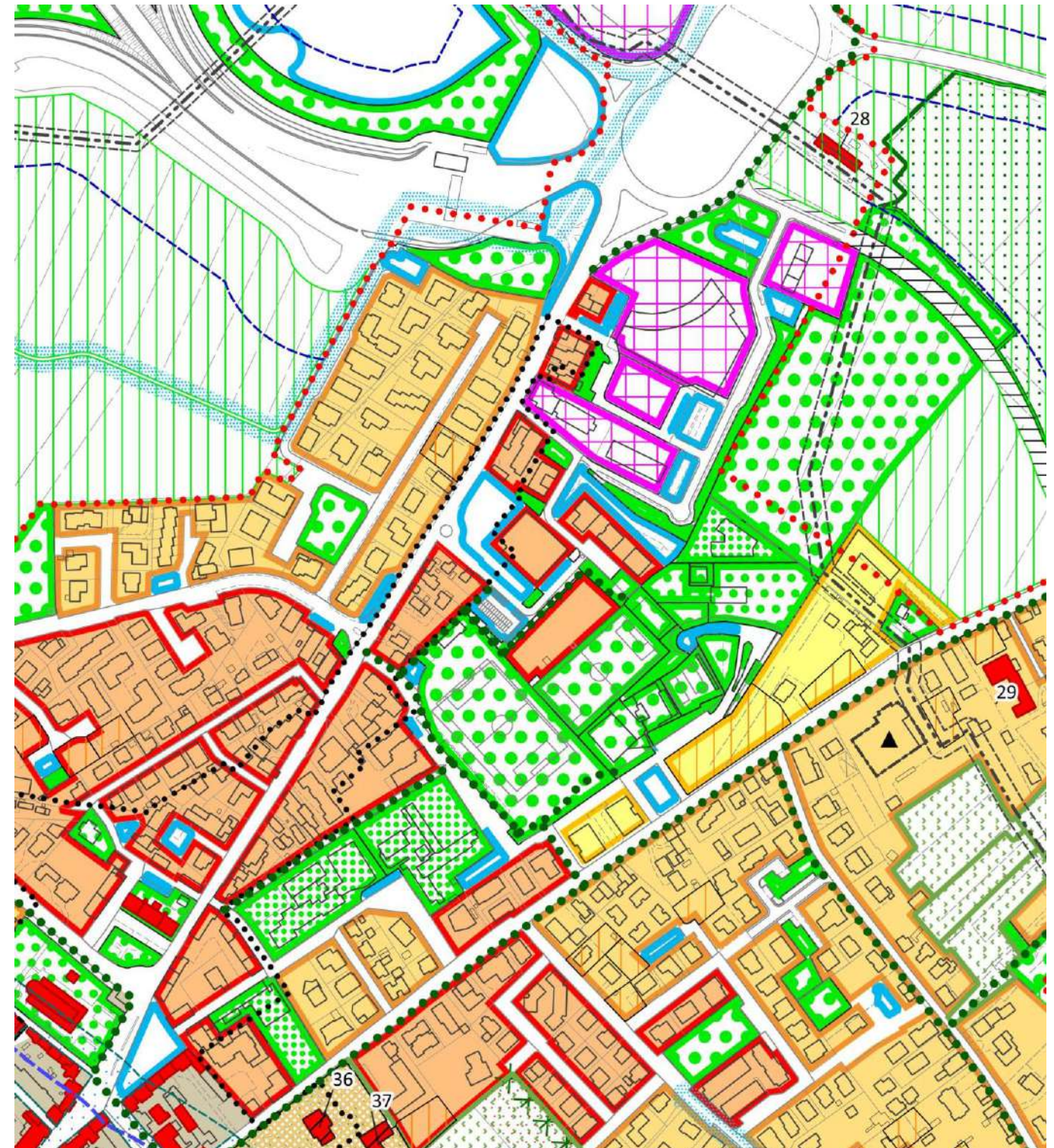
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

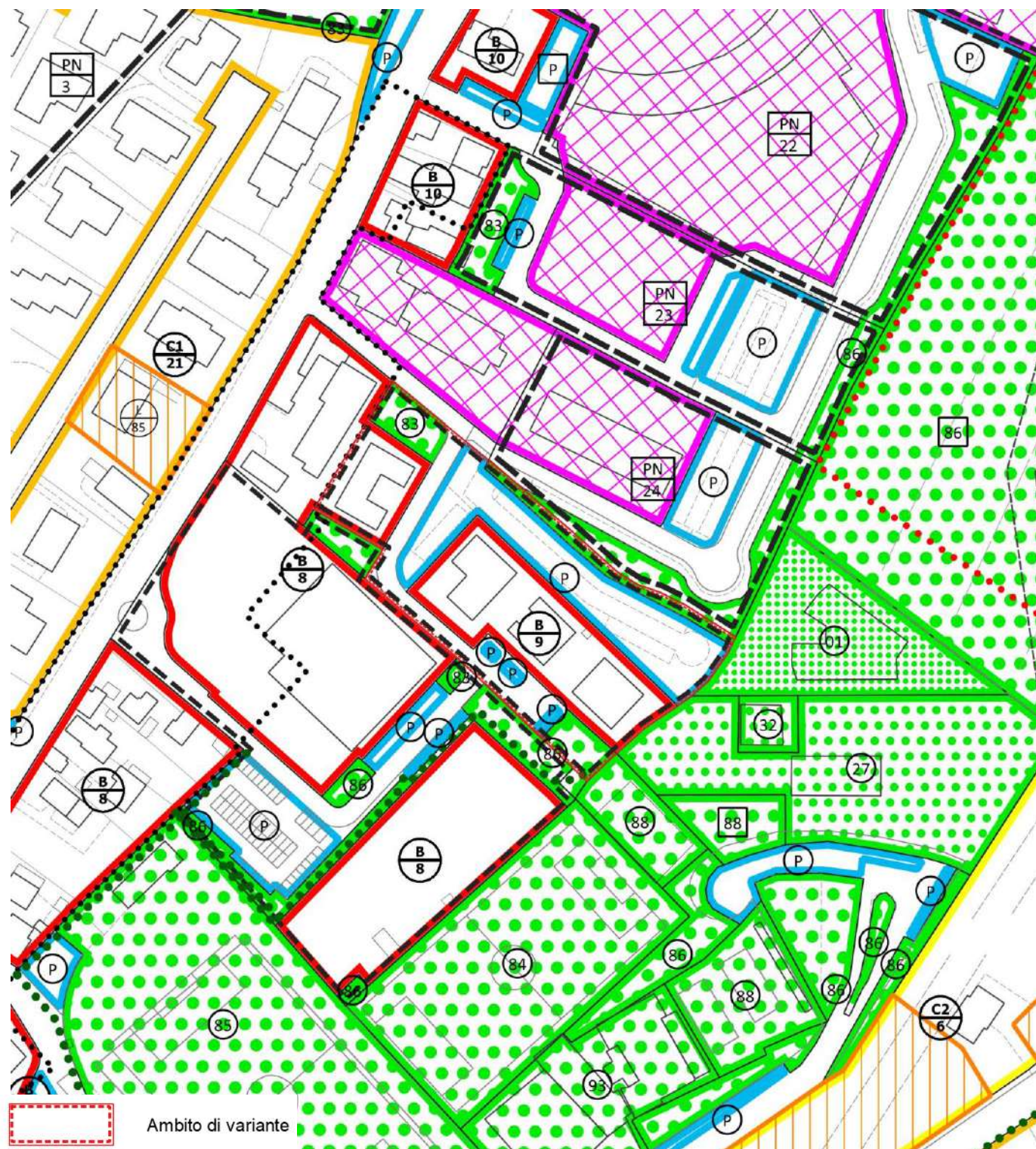


VARIANTE – Scala 1:5.000

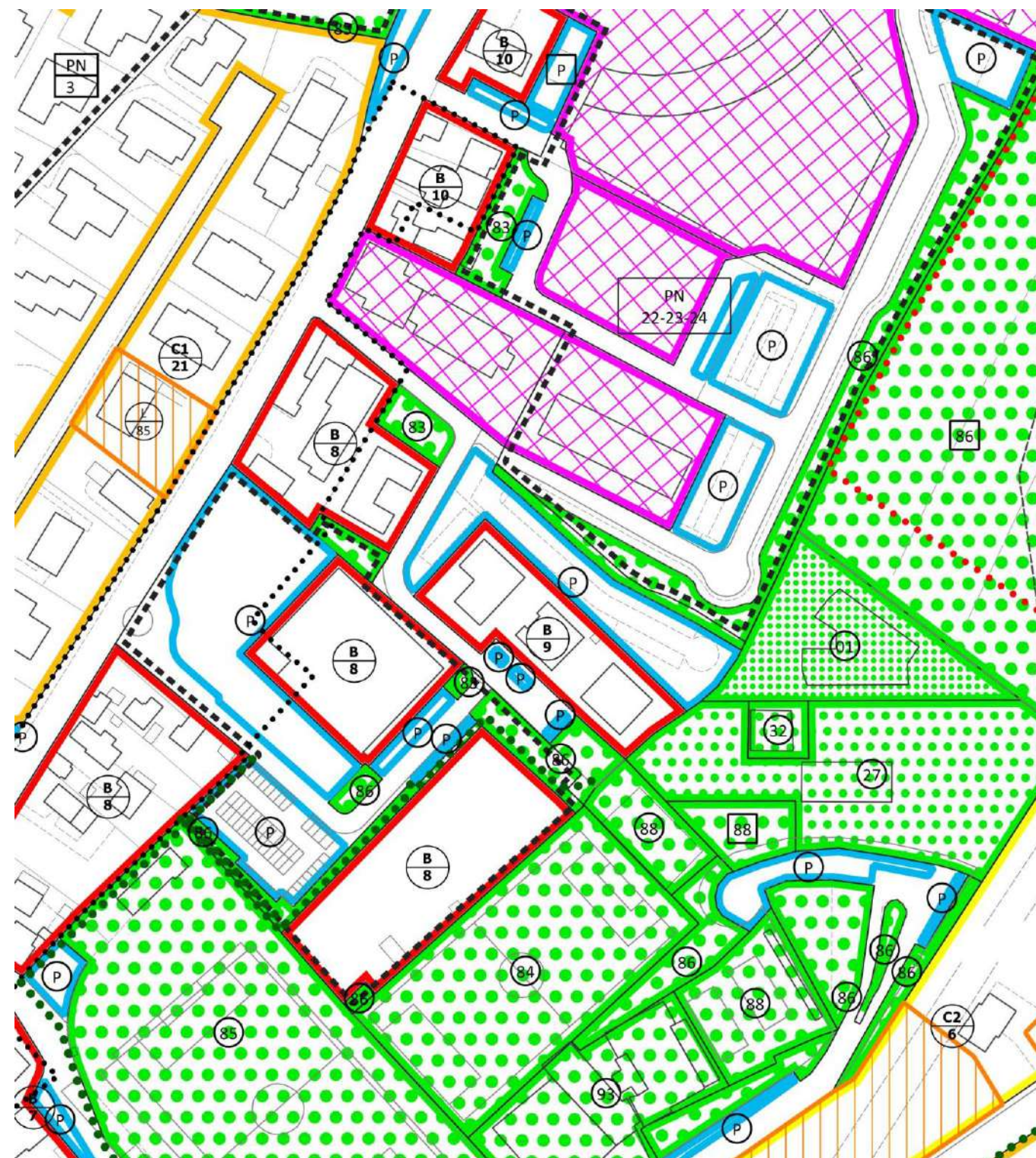


6.10 Modifica n. 2.10

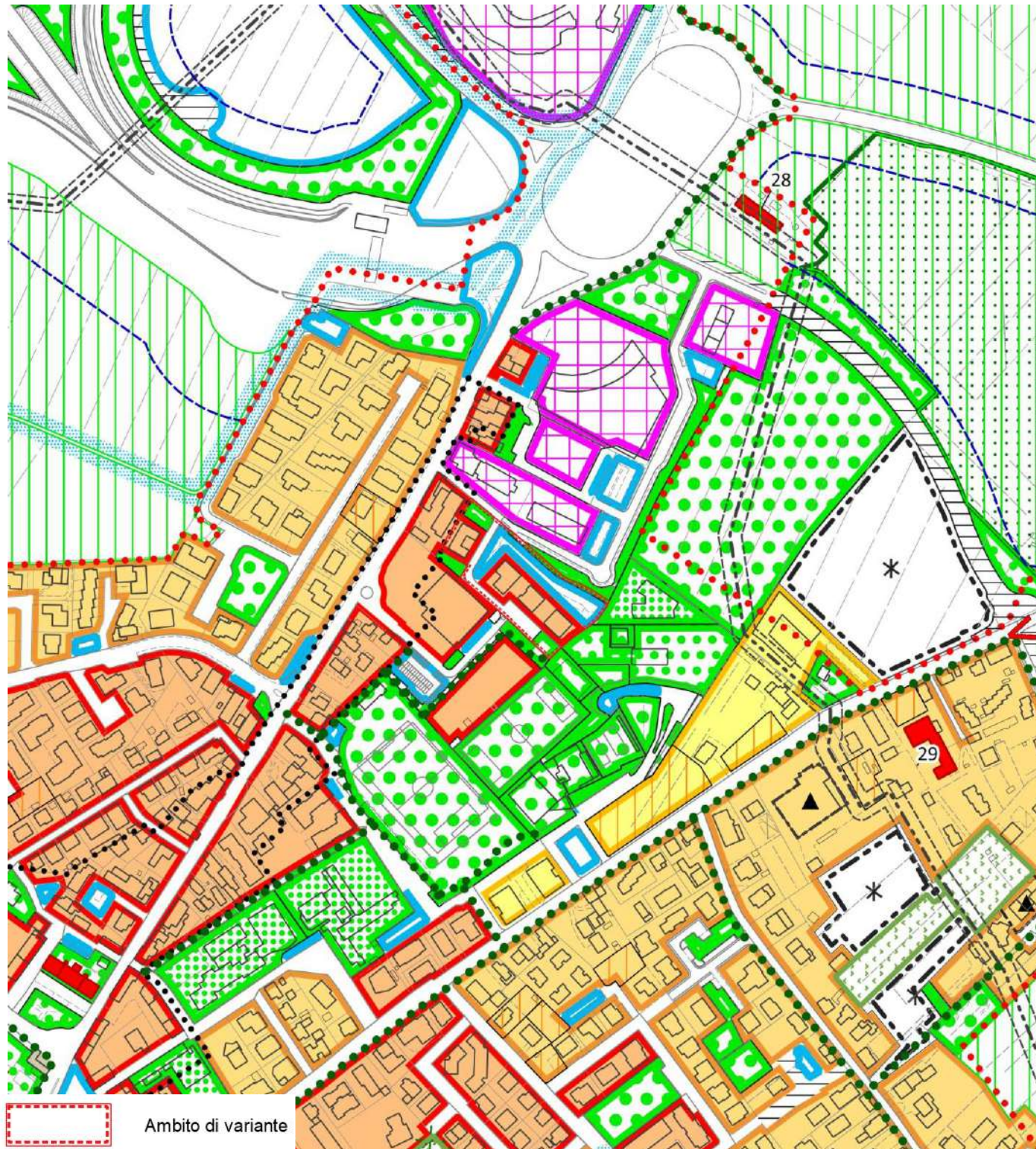
VIGENTE – Scala 1:2.000



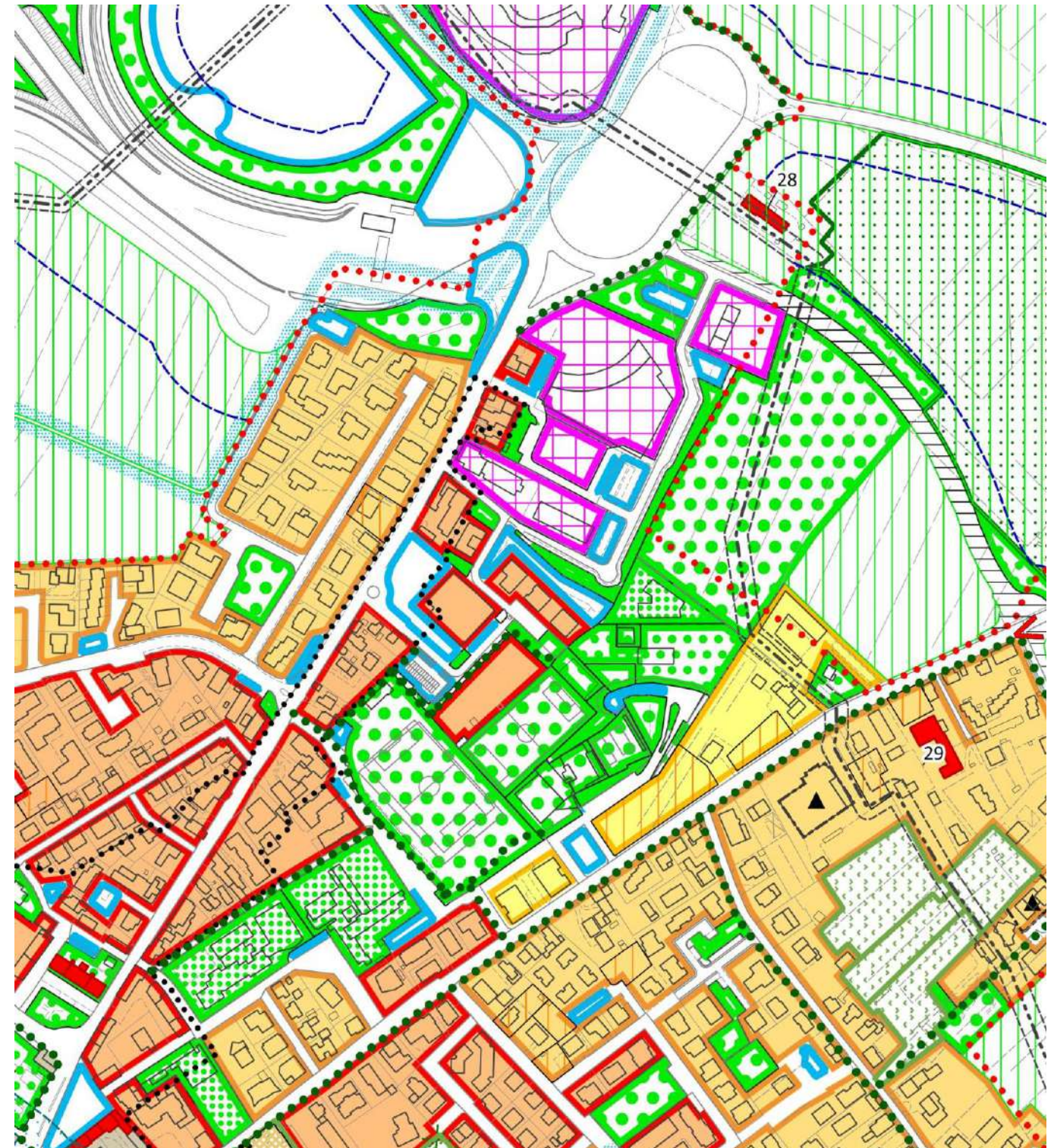
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

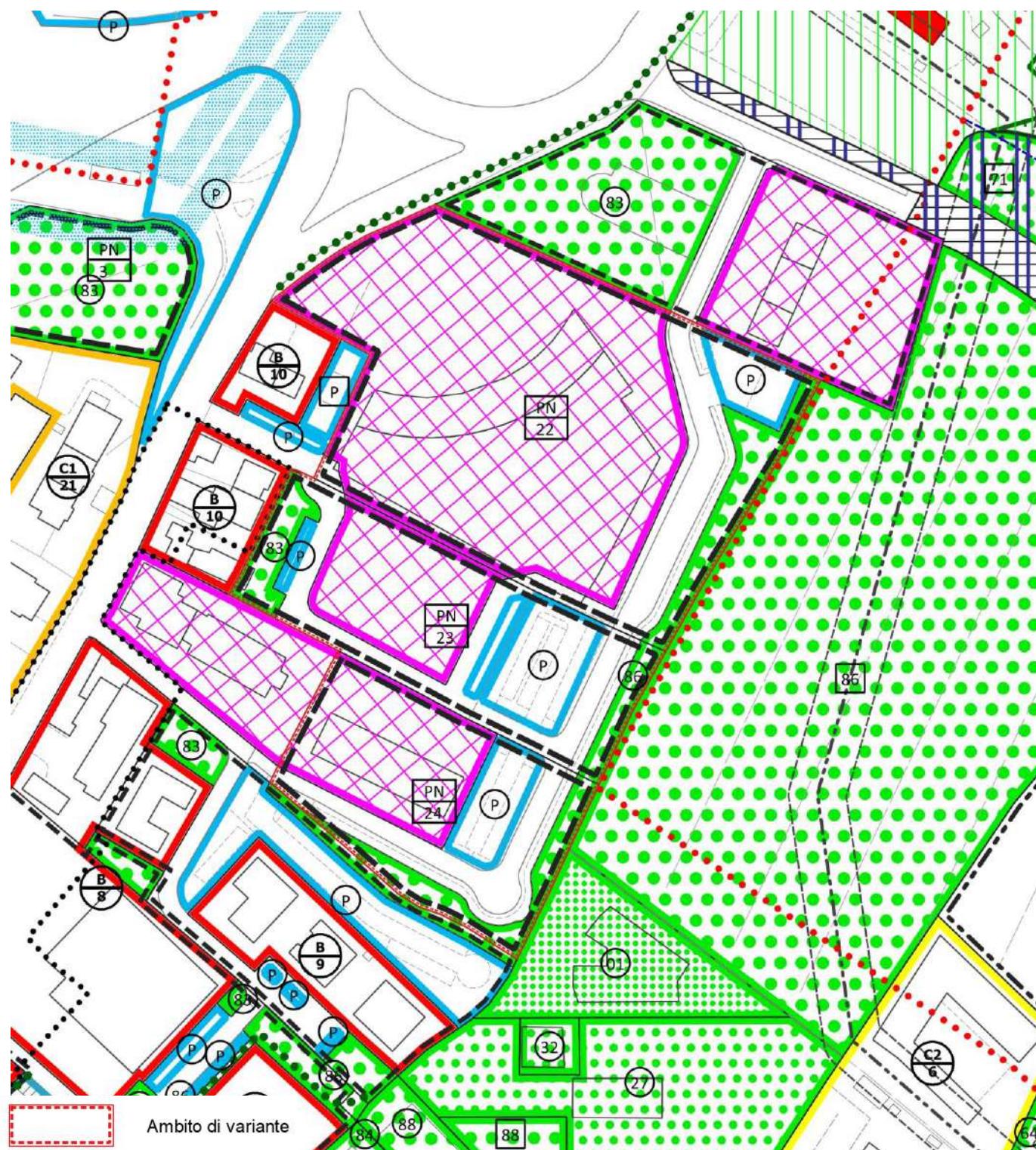


VARIANTE – Scala 1:5.000

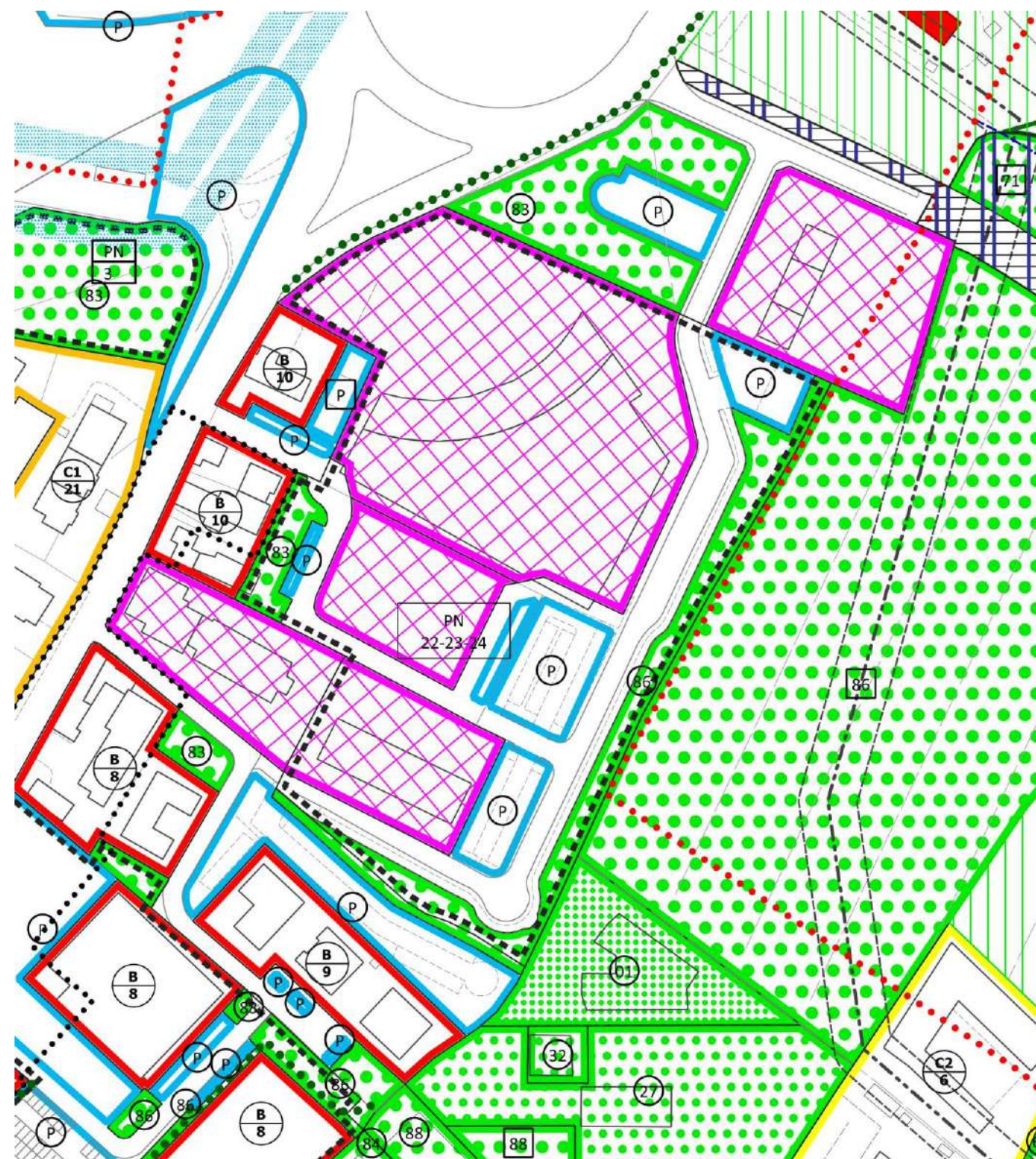


6.11 Modifica n. 2.11

VIGENTE – Scala 1:2.000

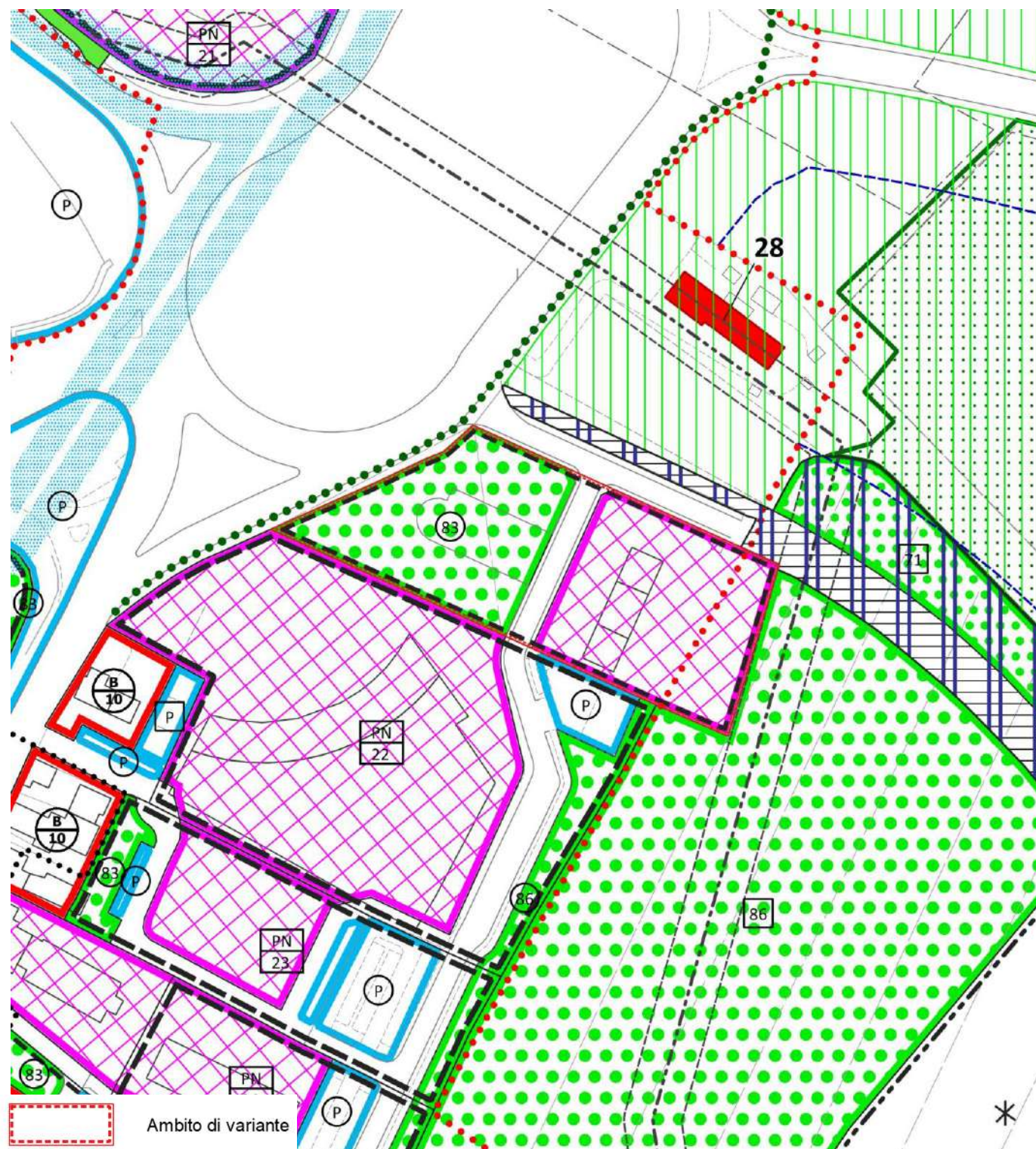


VARIANTE – Scala 1:2.000

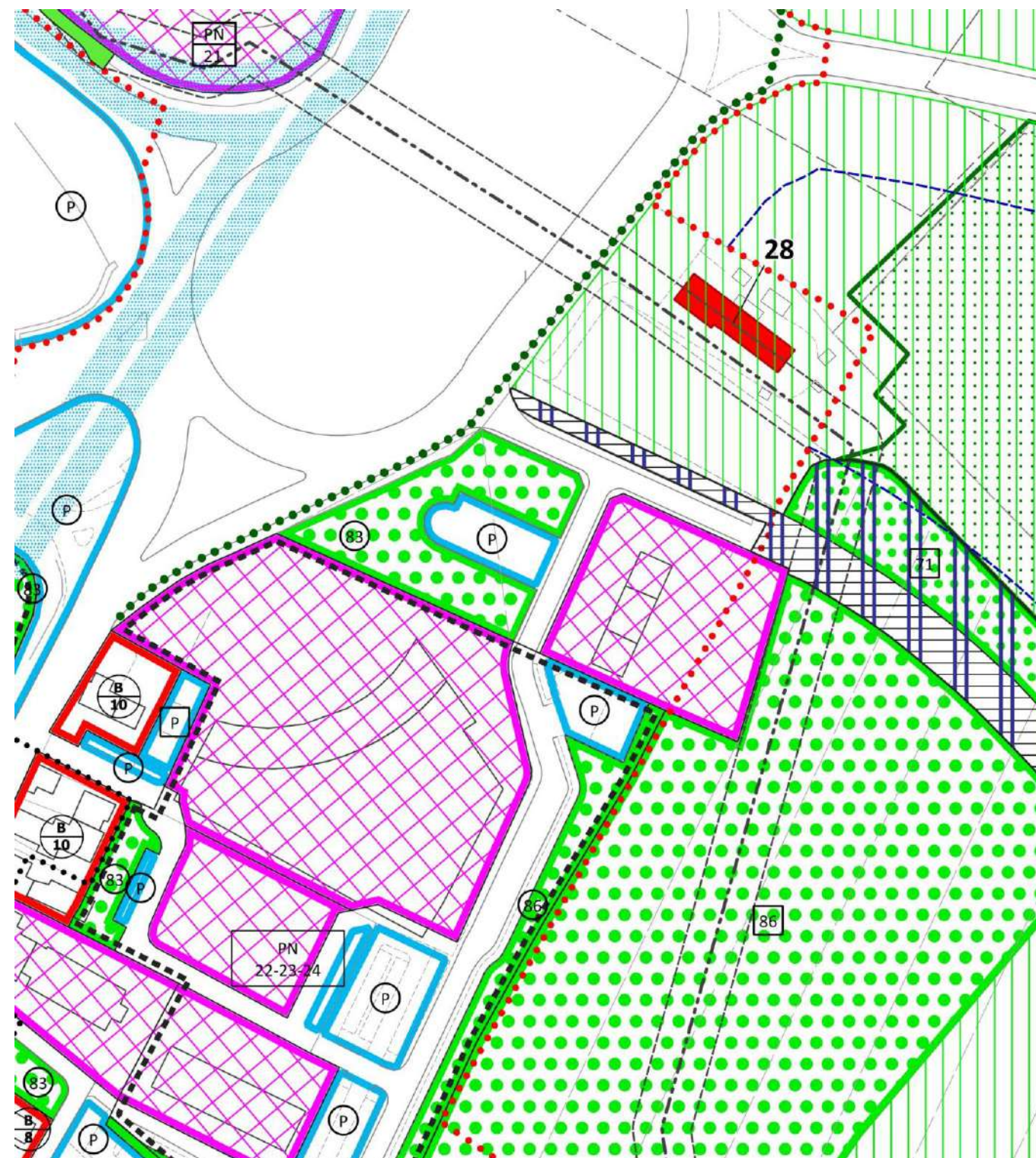


6.12 Modifica n. 2.12

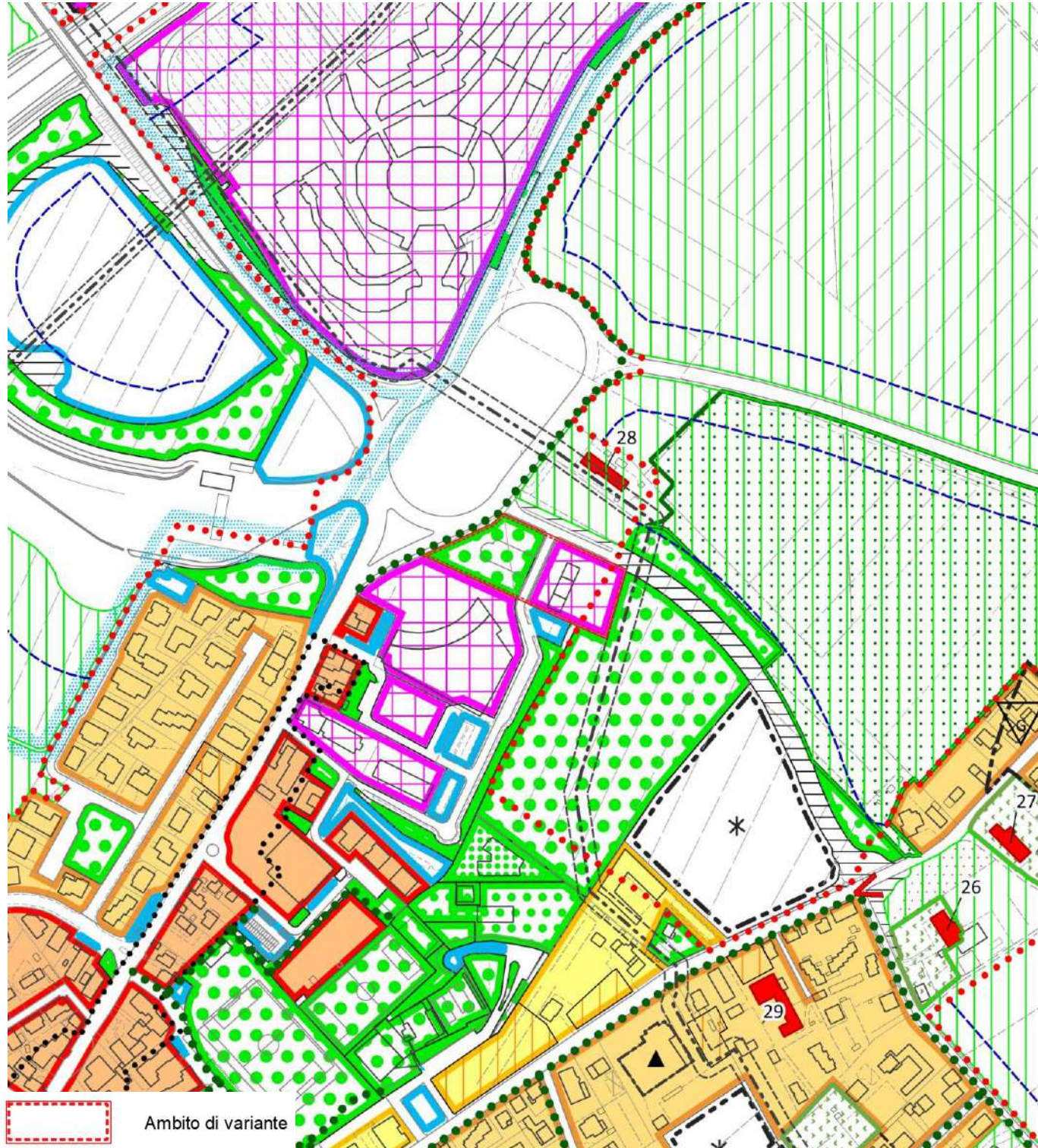
VIGENTE – Scala 1:2.000



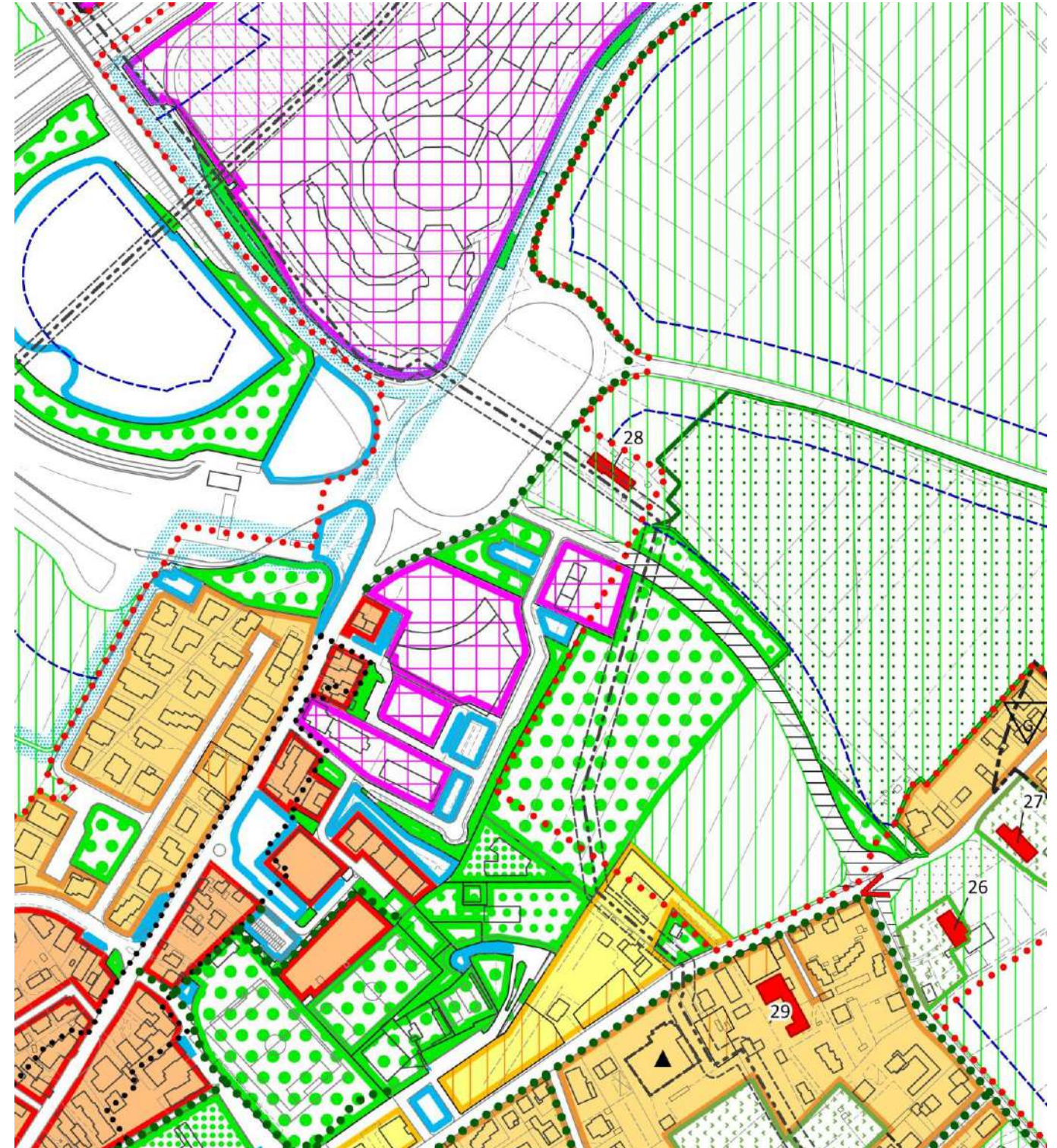
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

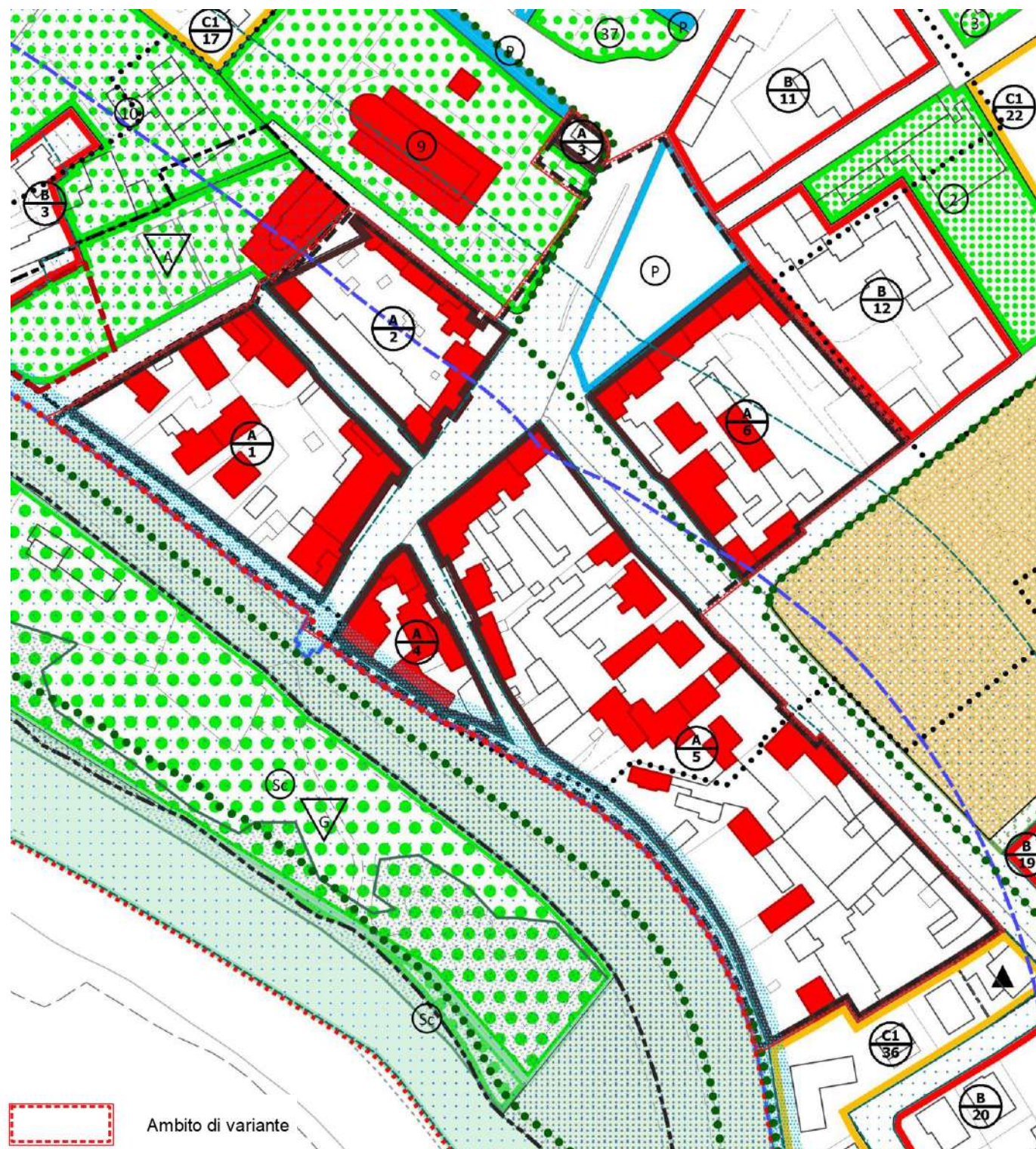


VARIANTE – Scala 1:5.000

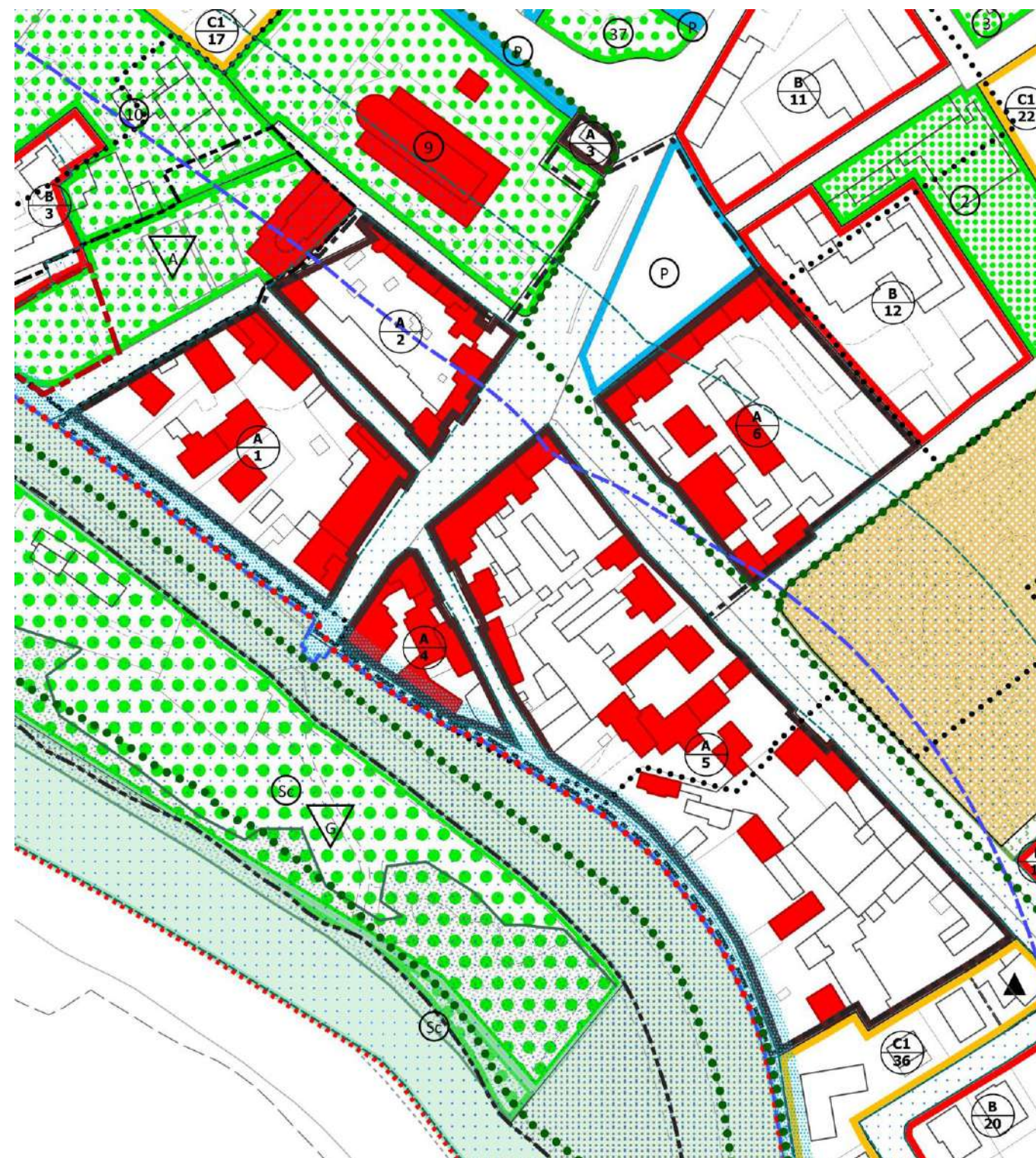


6.13 Modifica n. 2.13

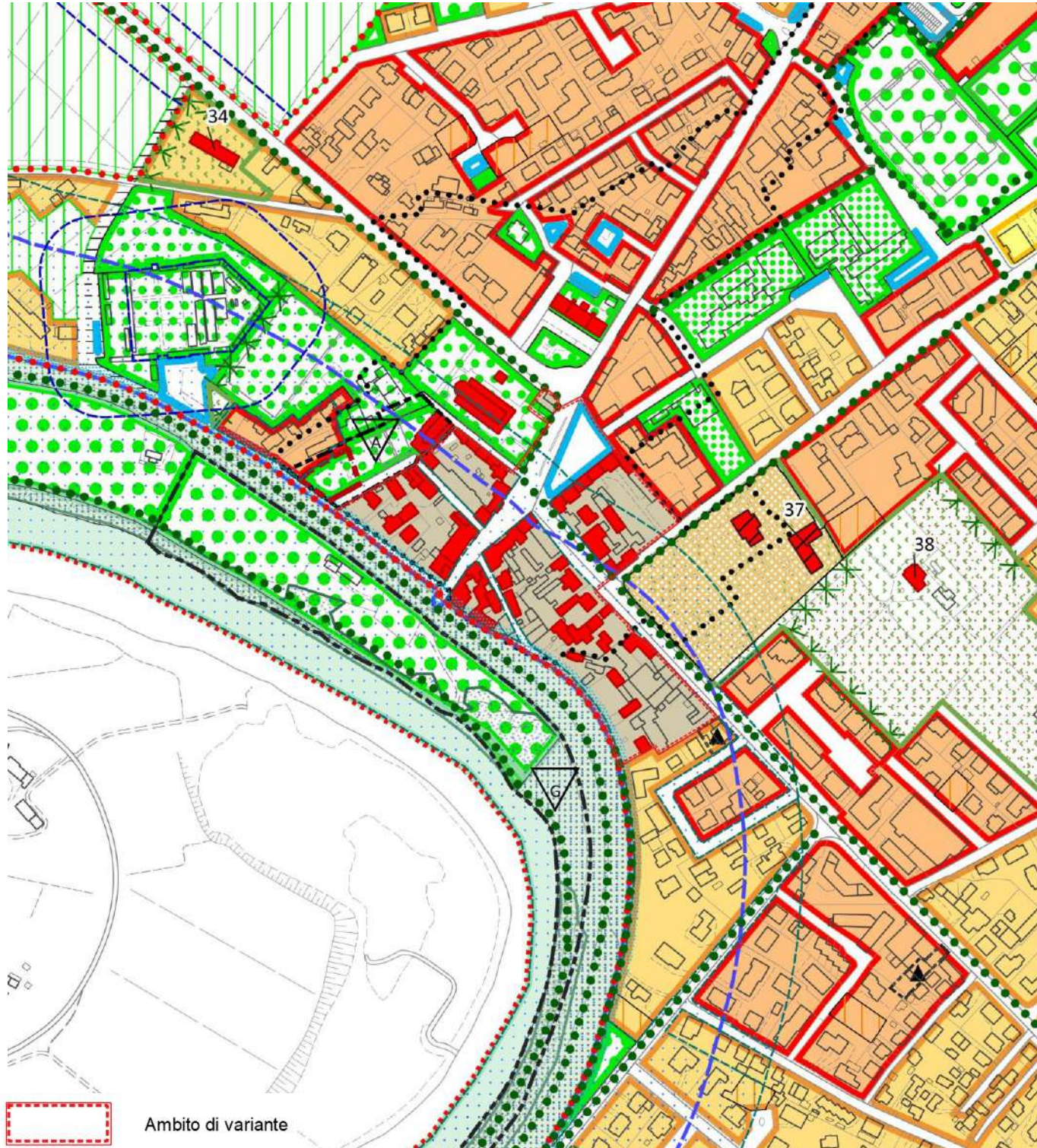
VIGENTE – Scala 1:2.000



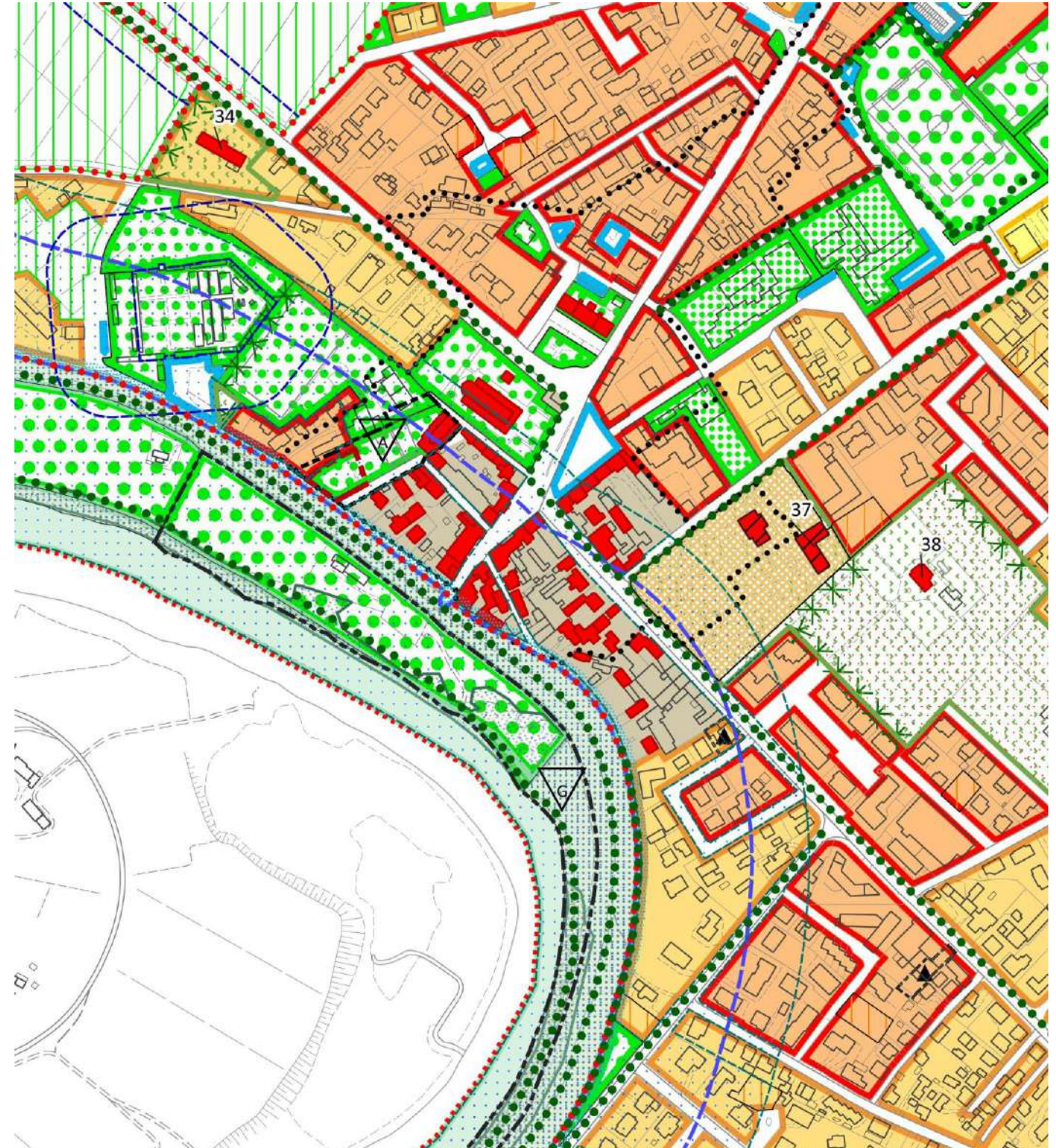
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



VARIANTE – Scala 1:5.000



6.14 Modifica n. 2.14

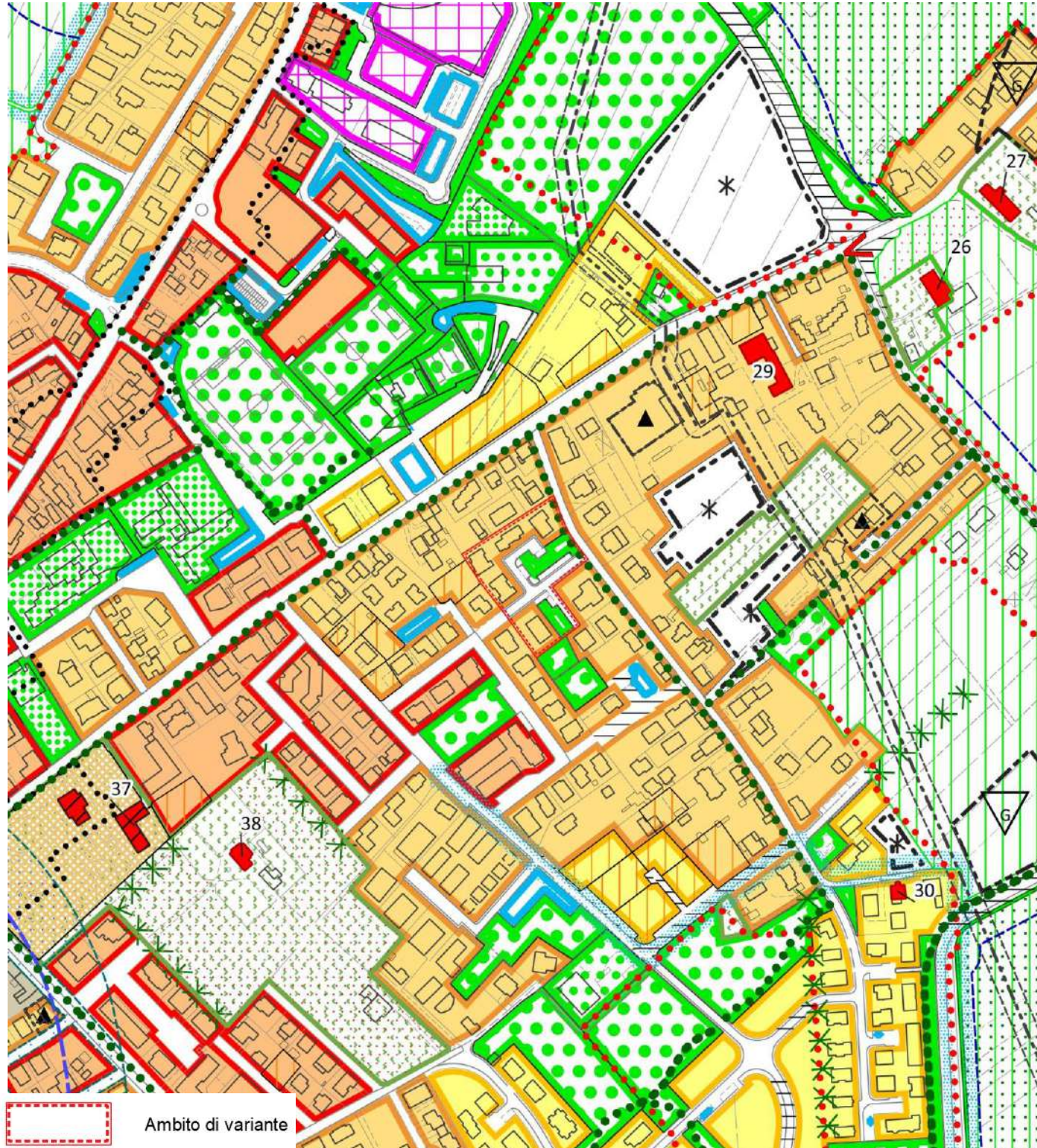
VIGENTE – Scala 1:2.000



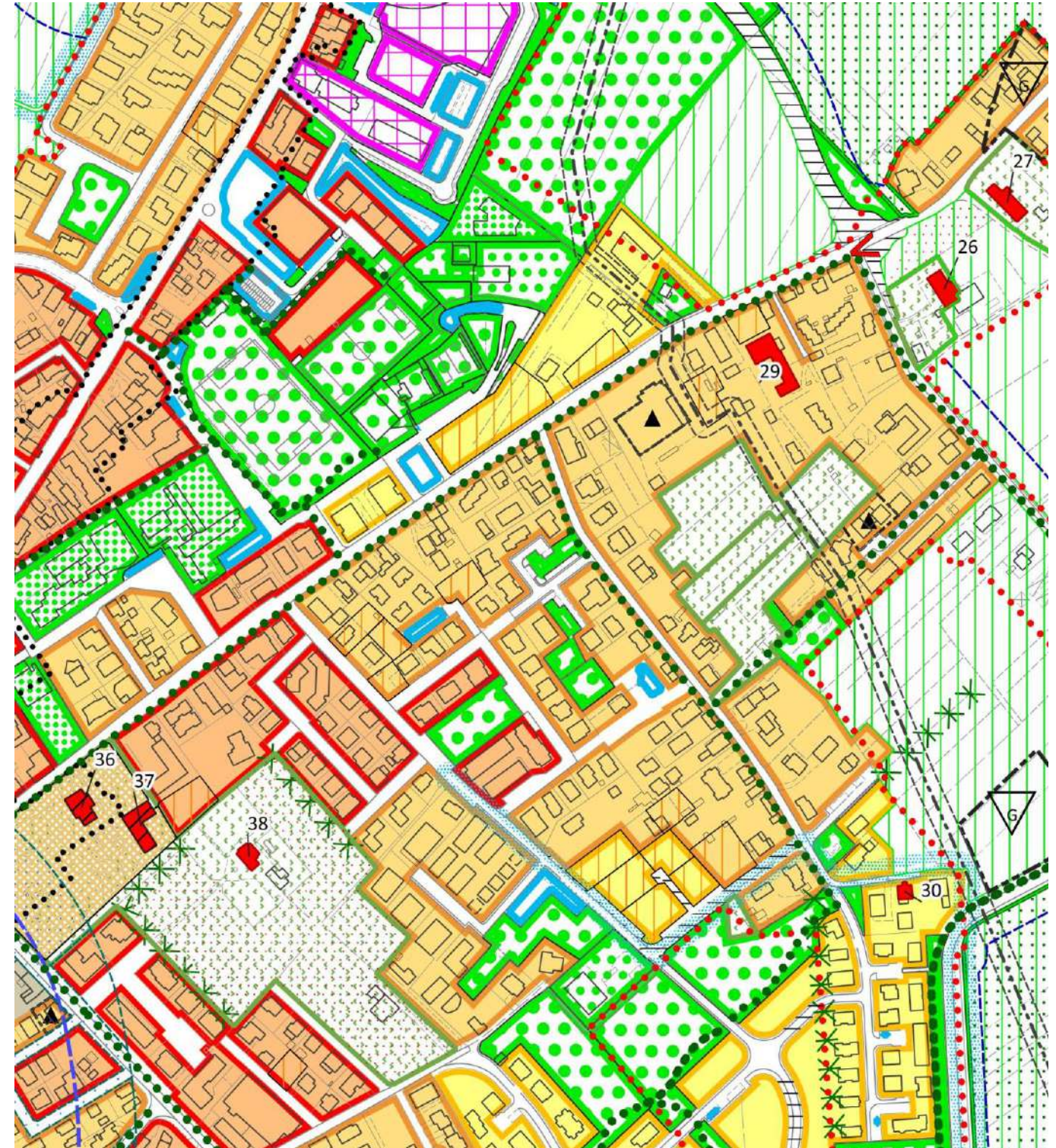
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

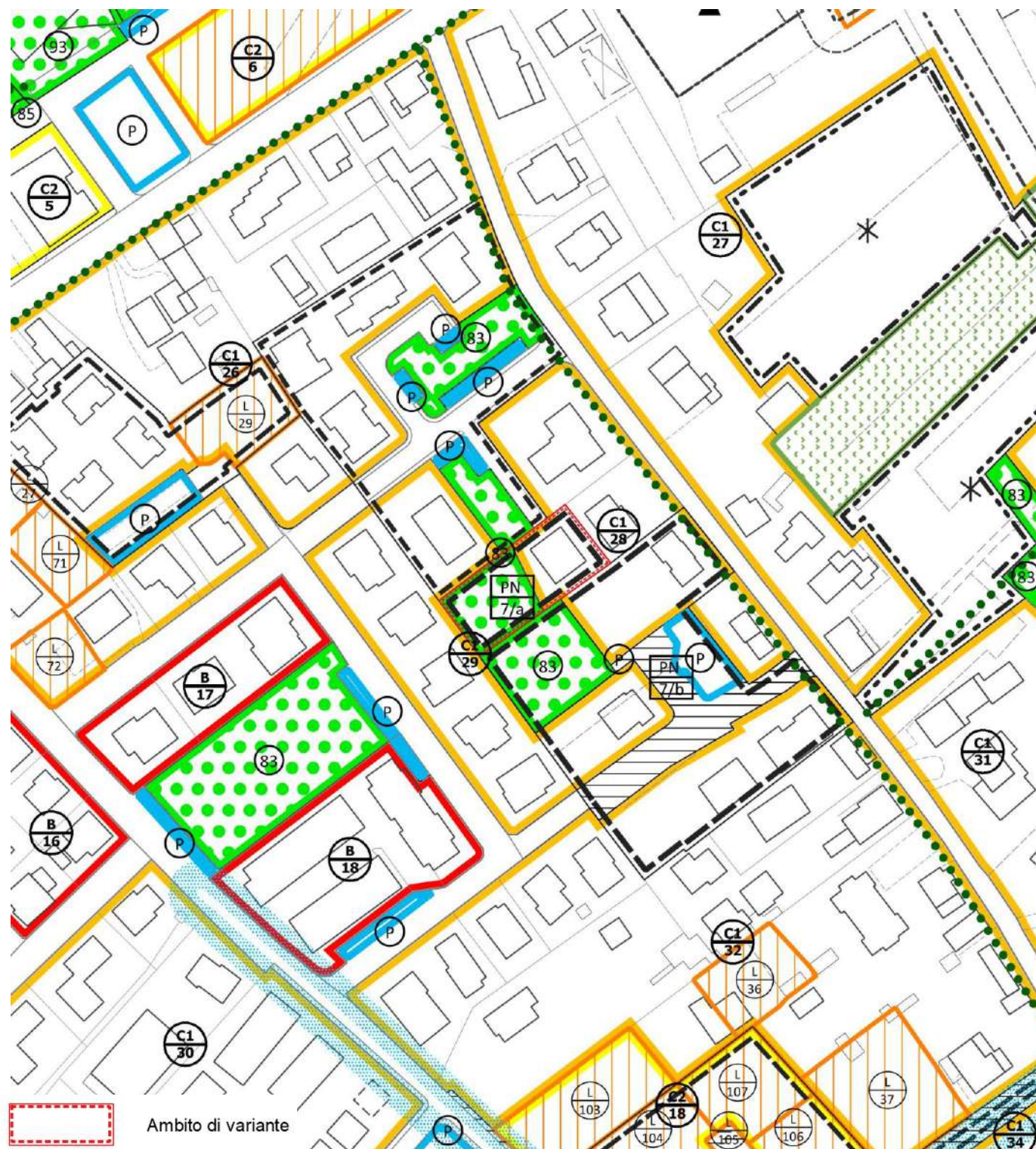


VARIANTE – Scala 1:5.000



6.15 Modifica n. 2.15

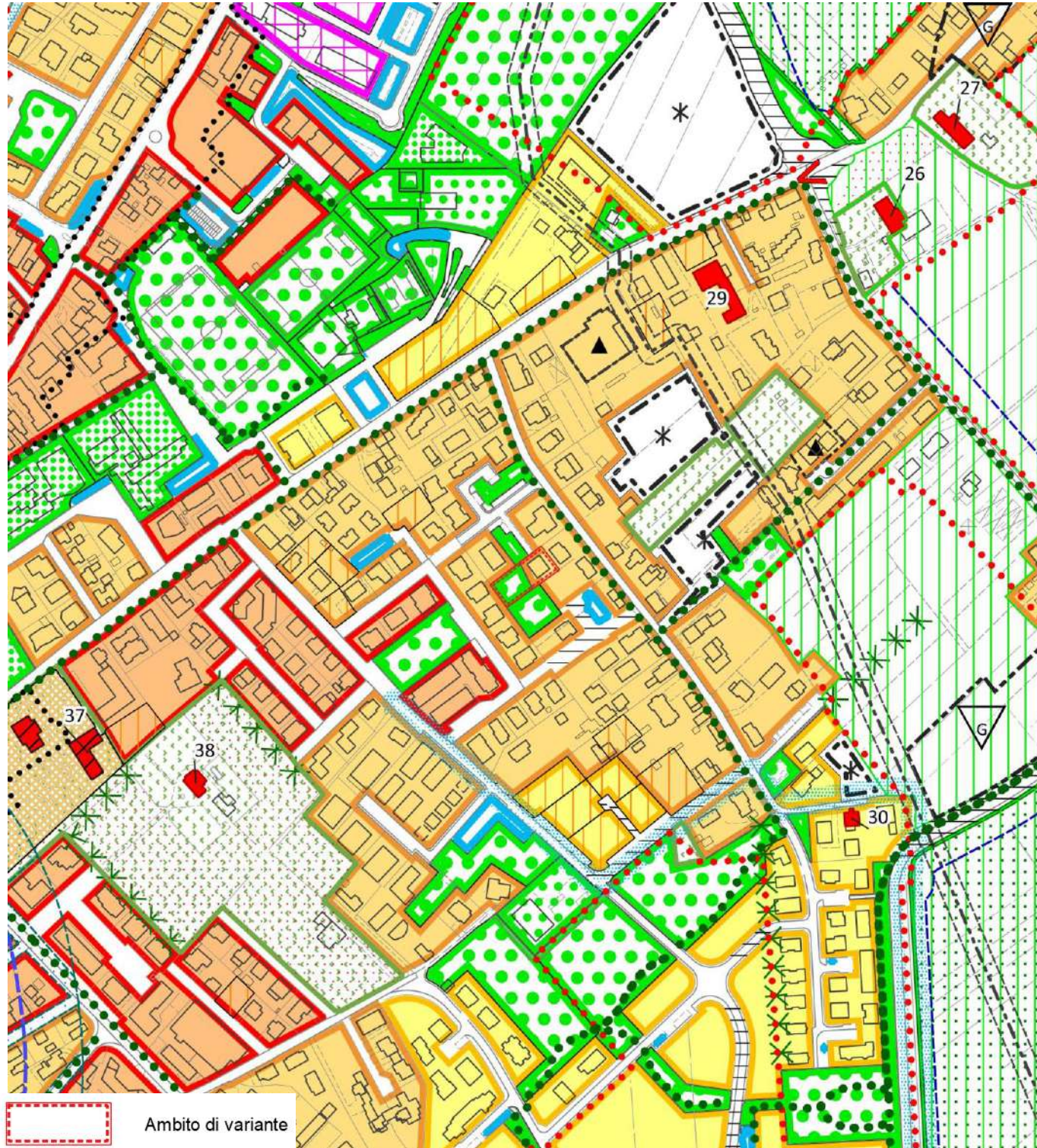
VIGENTE – Scala 1:2.000



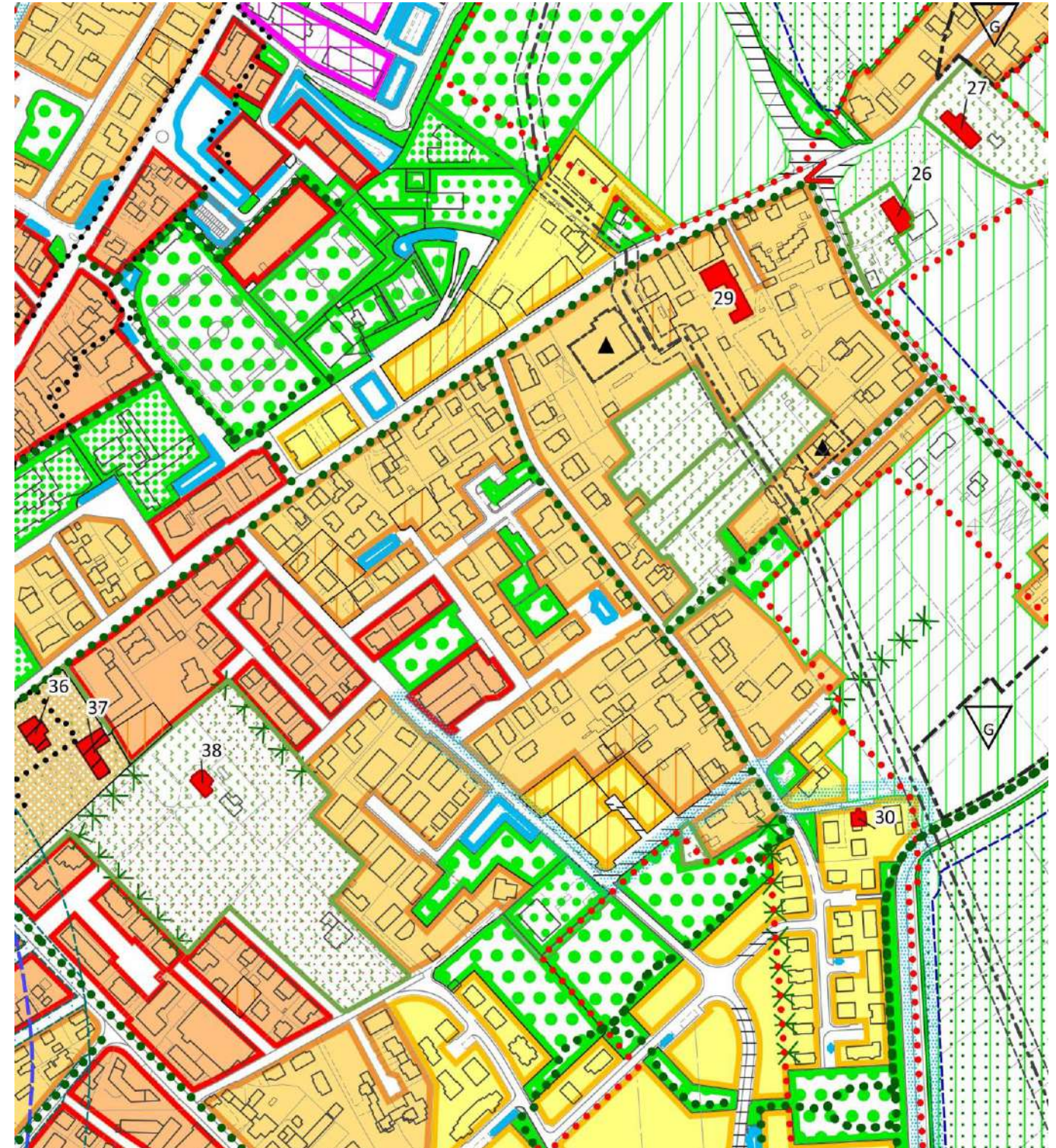
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

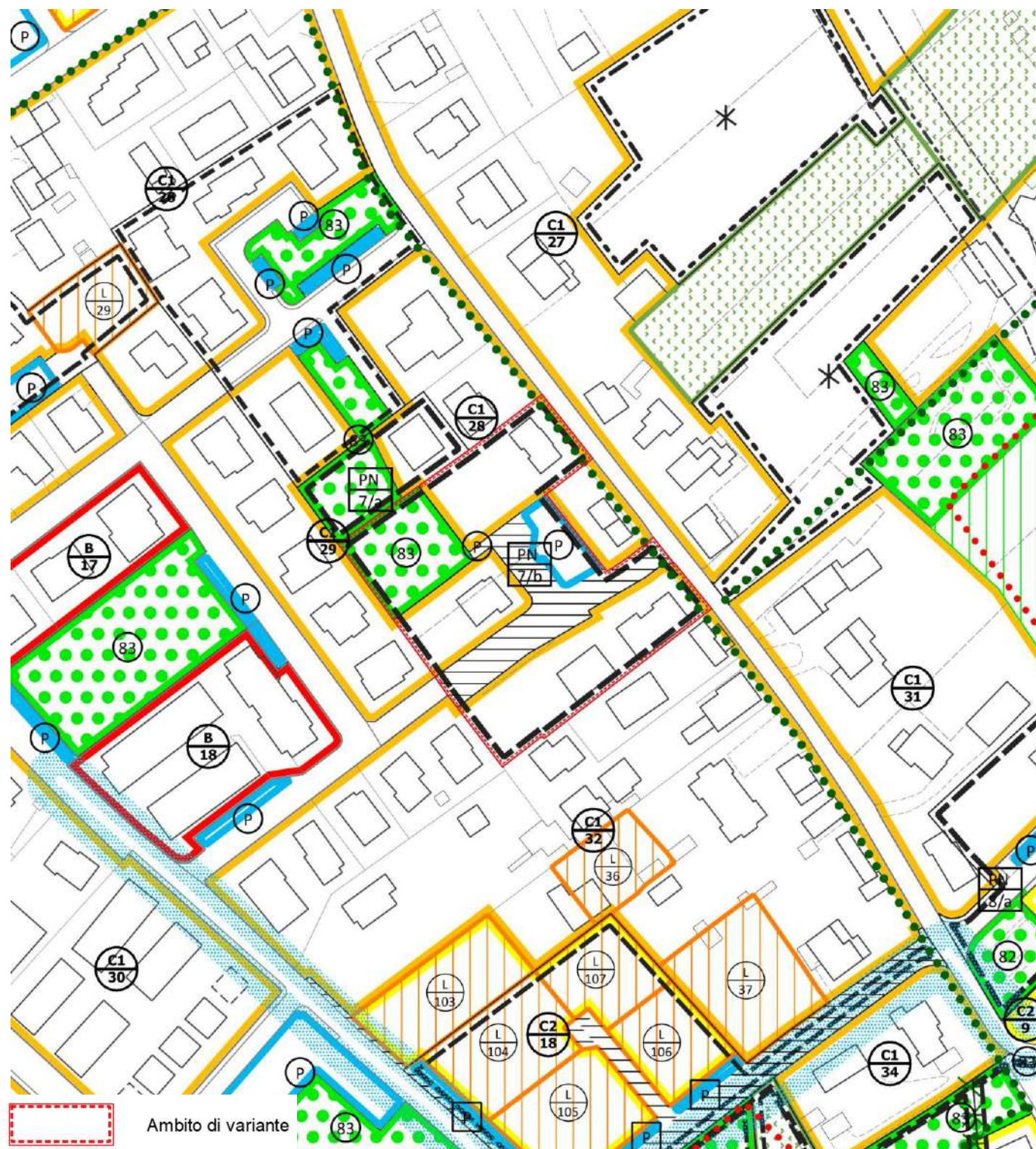


VARIANTE – Scala 1:5.000

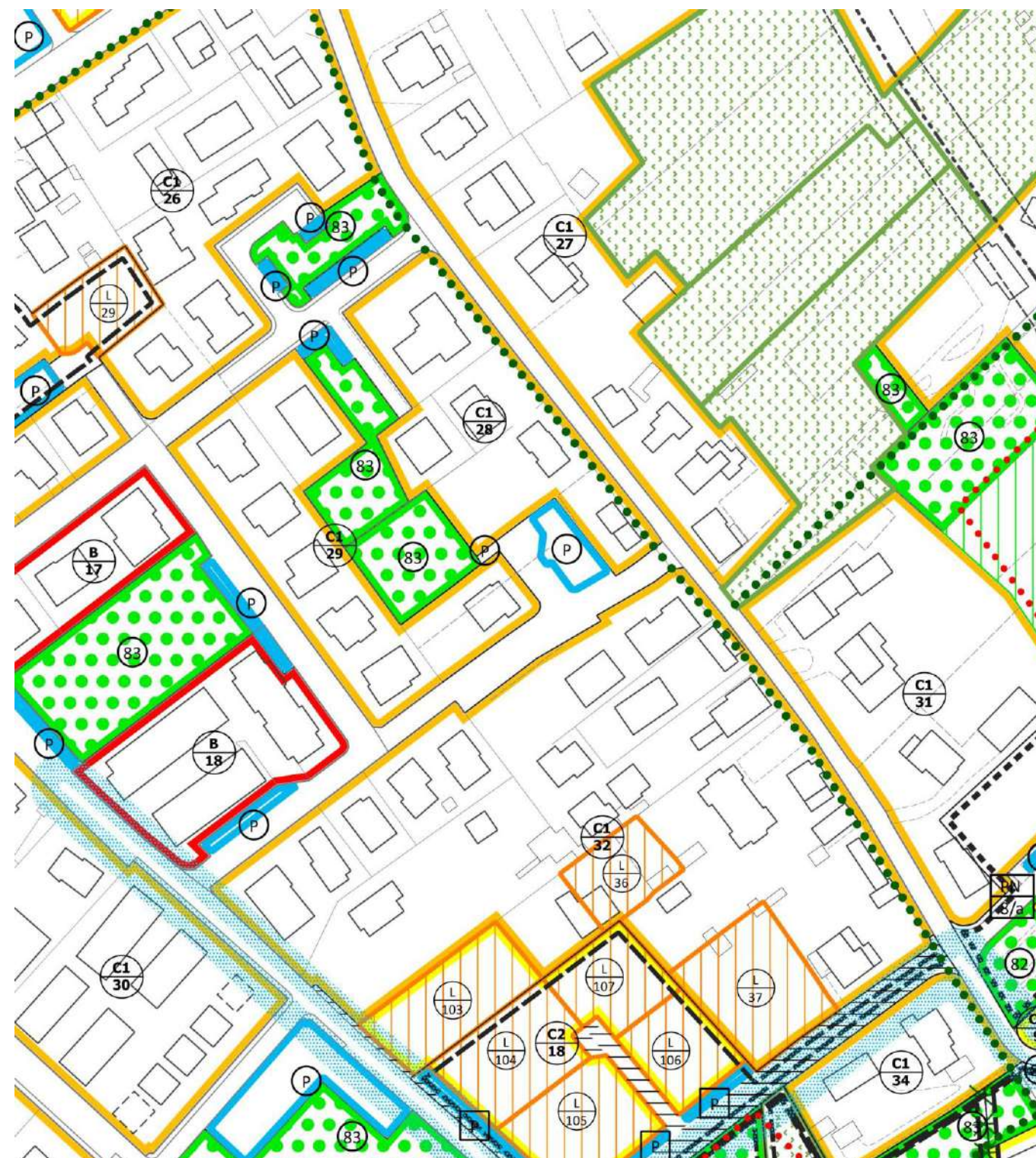


6.16 Modifica n. 2.16

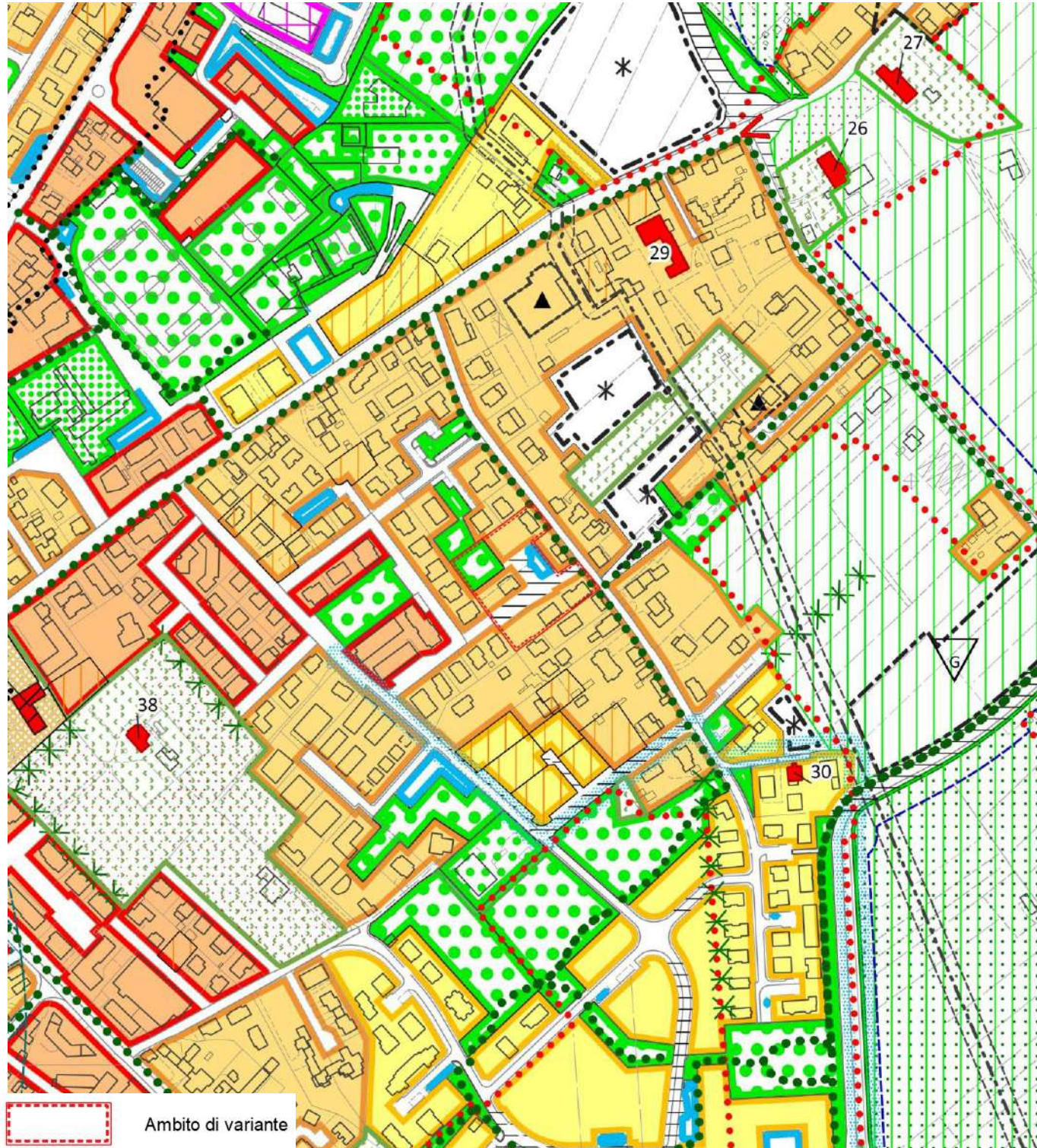
VIGENTE – Scala 1:2.000



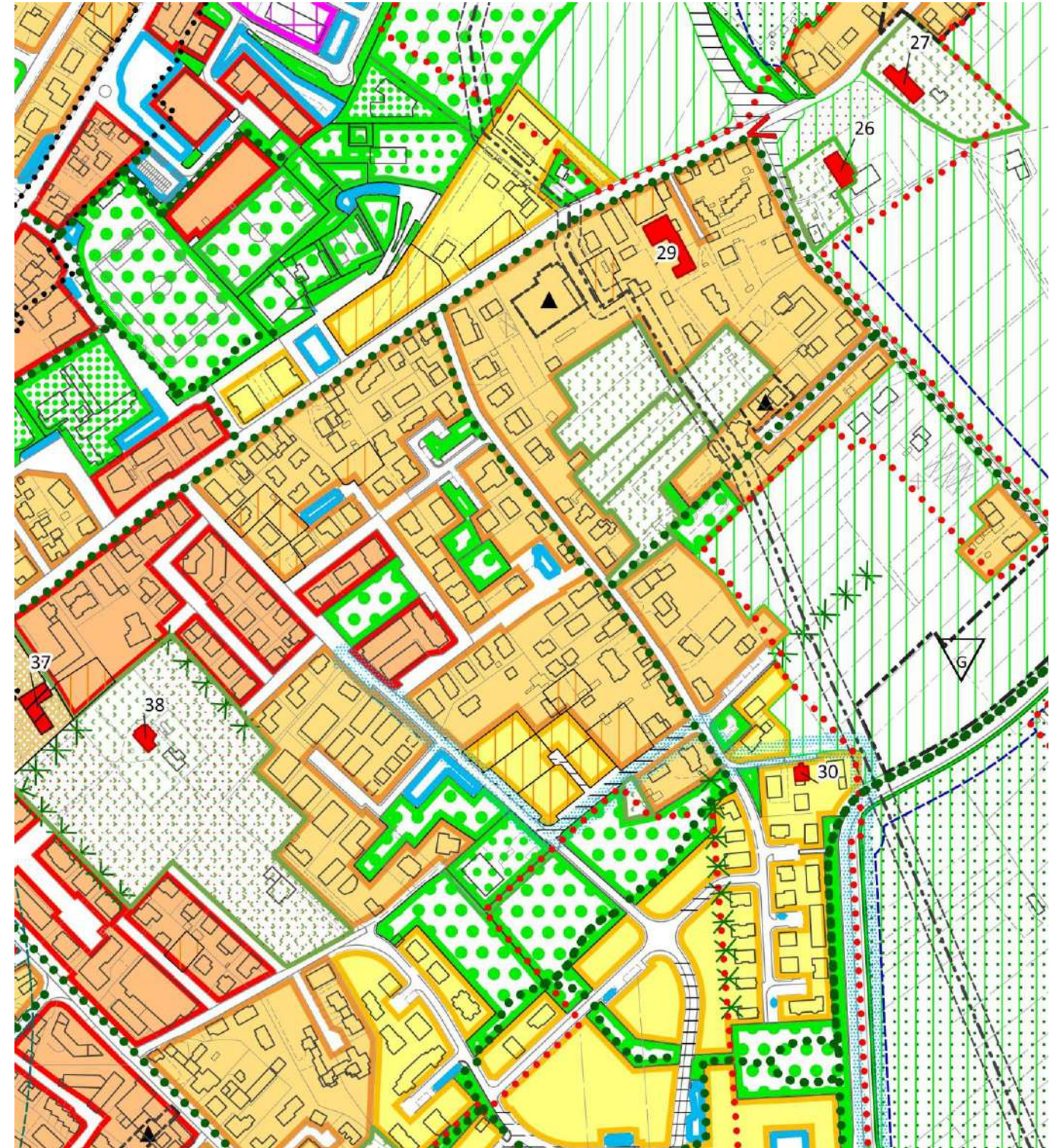
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

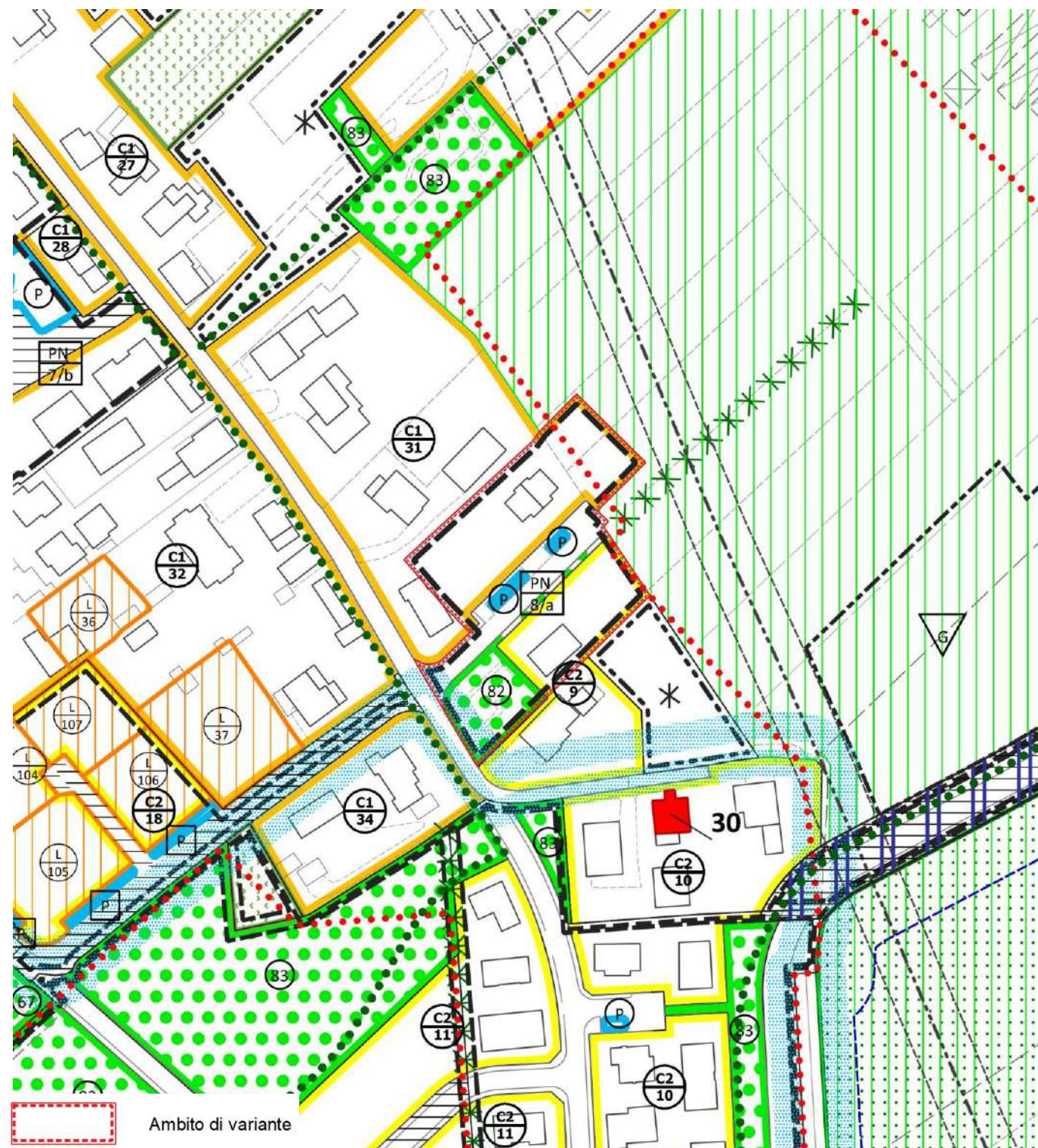


VARIANTE – Scala 1:5.000

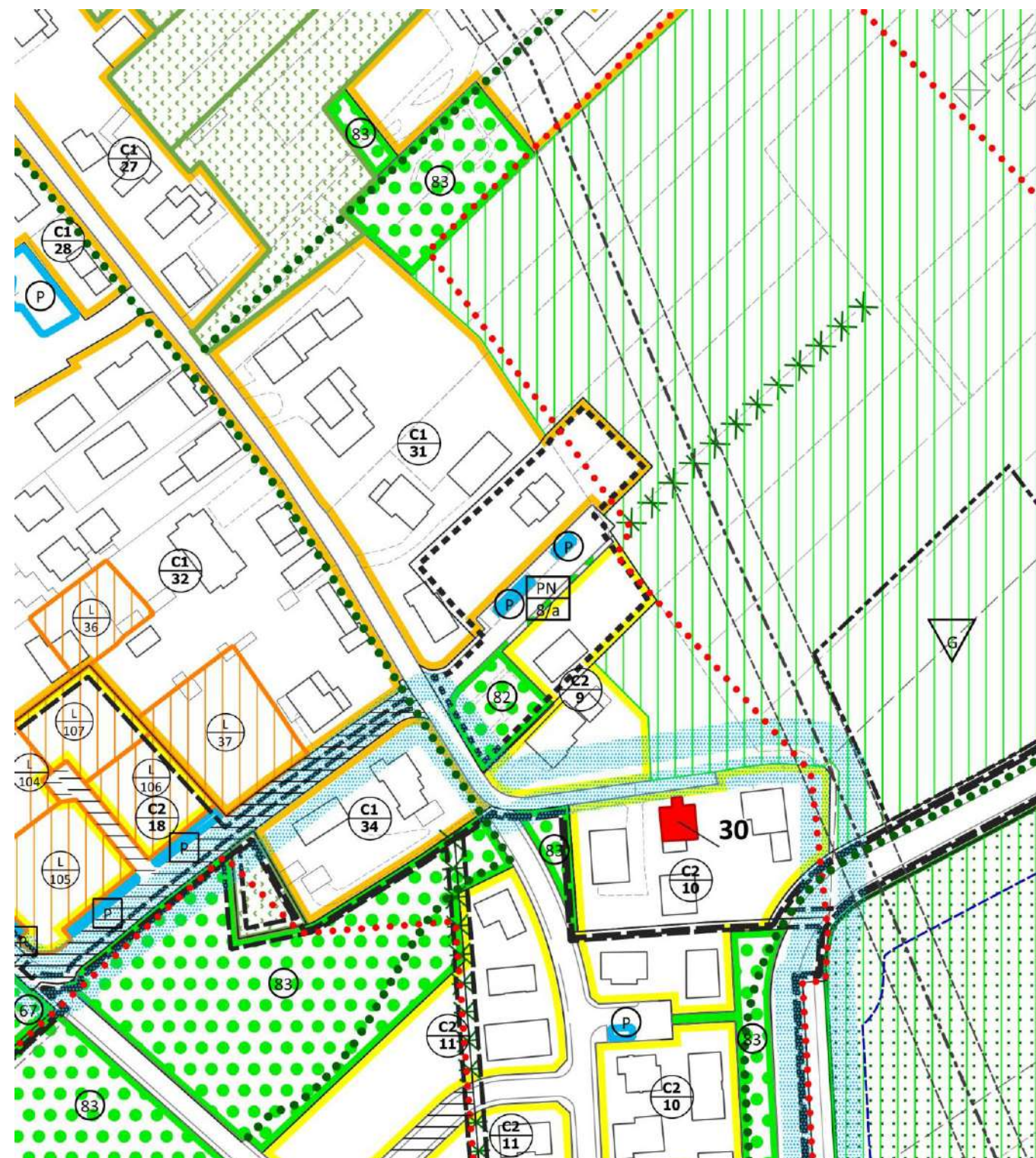


6.17 Modifica n. 2.17

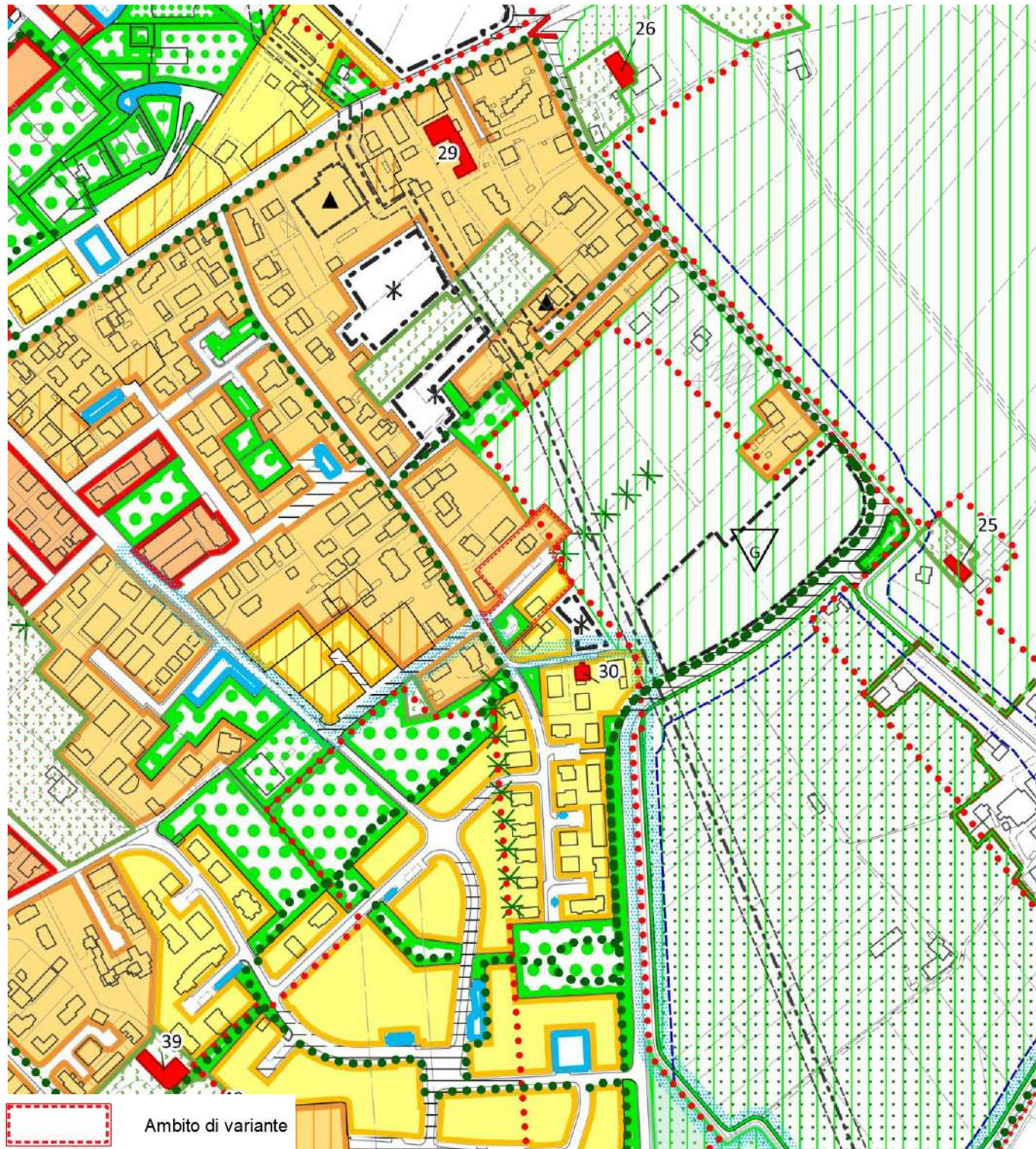
VIGENTE – Scala 1:2.000



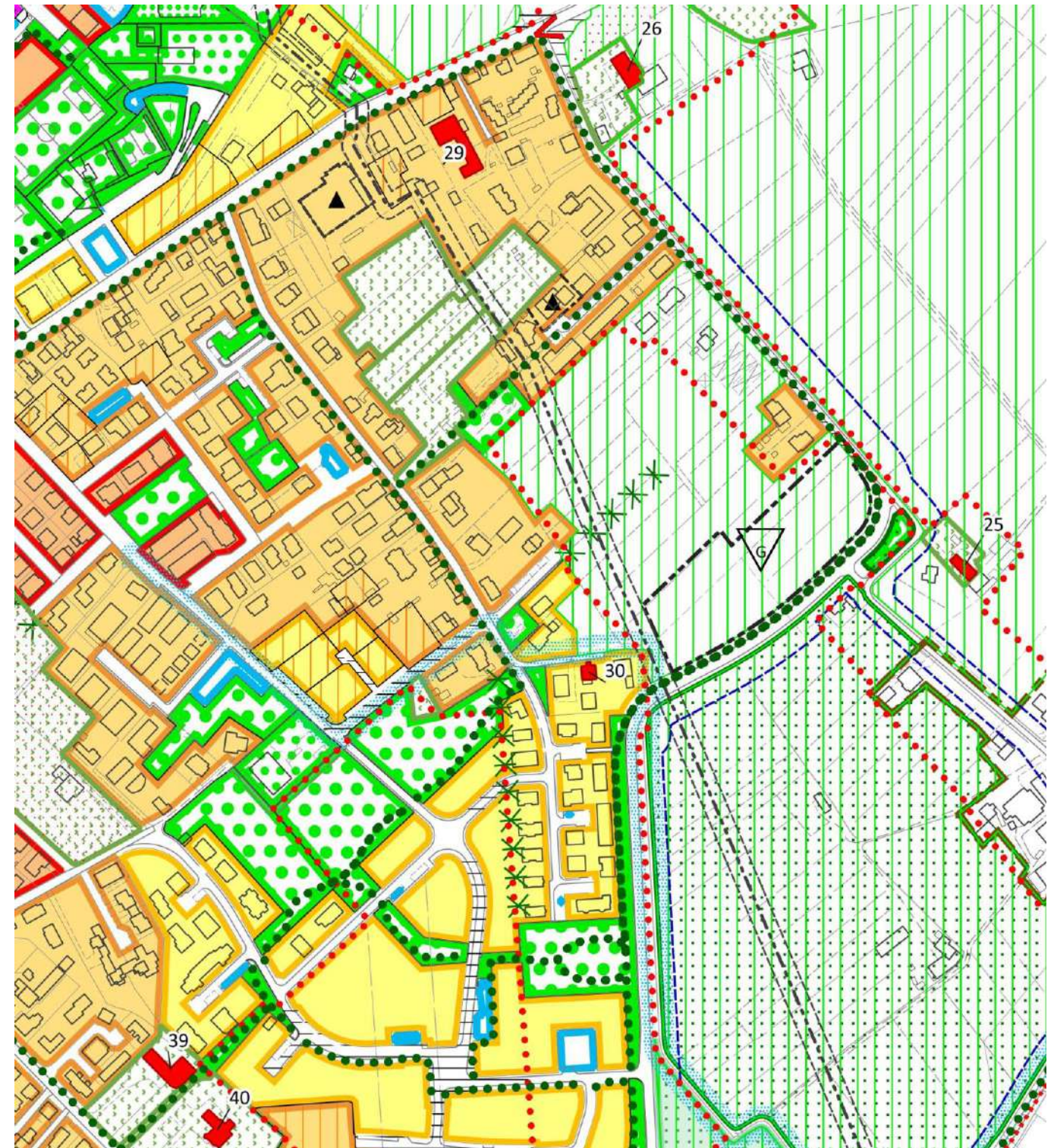
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

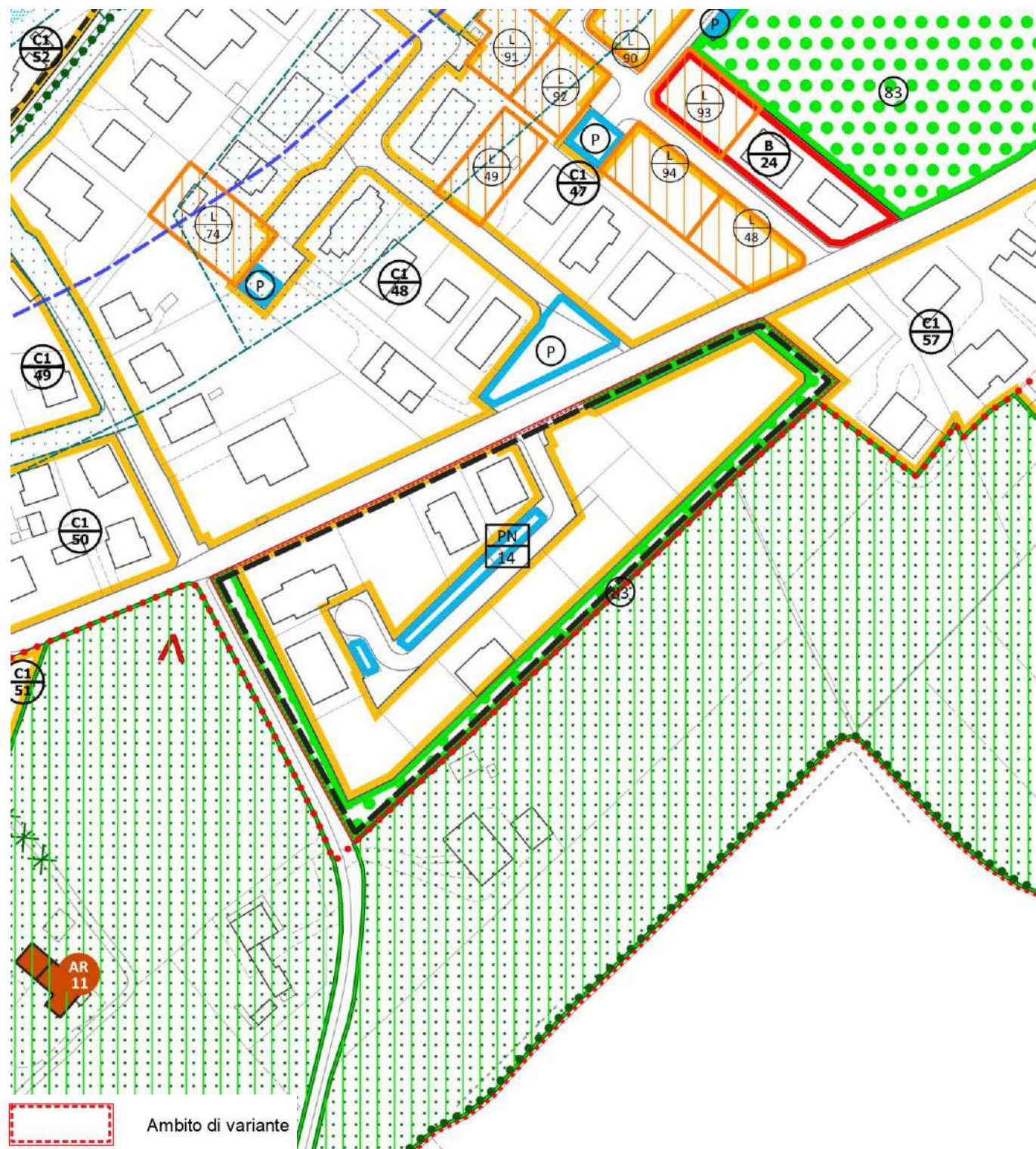


VARIANTE – Scala 1:5.000

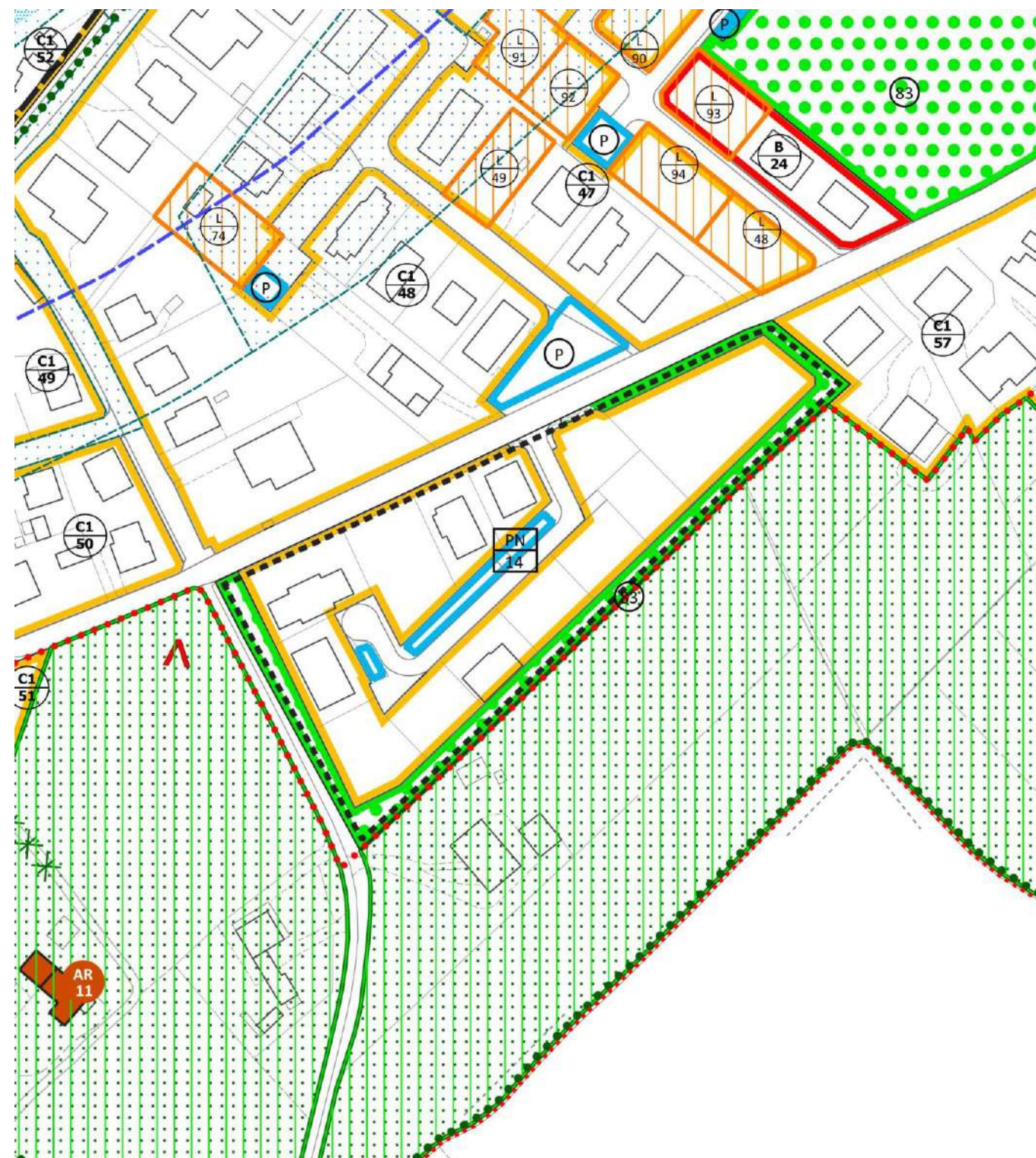


6.18 Modifica n. 2.18

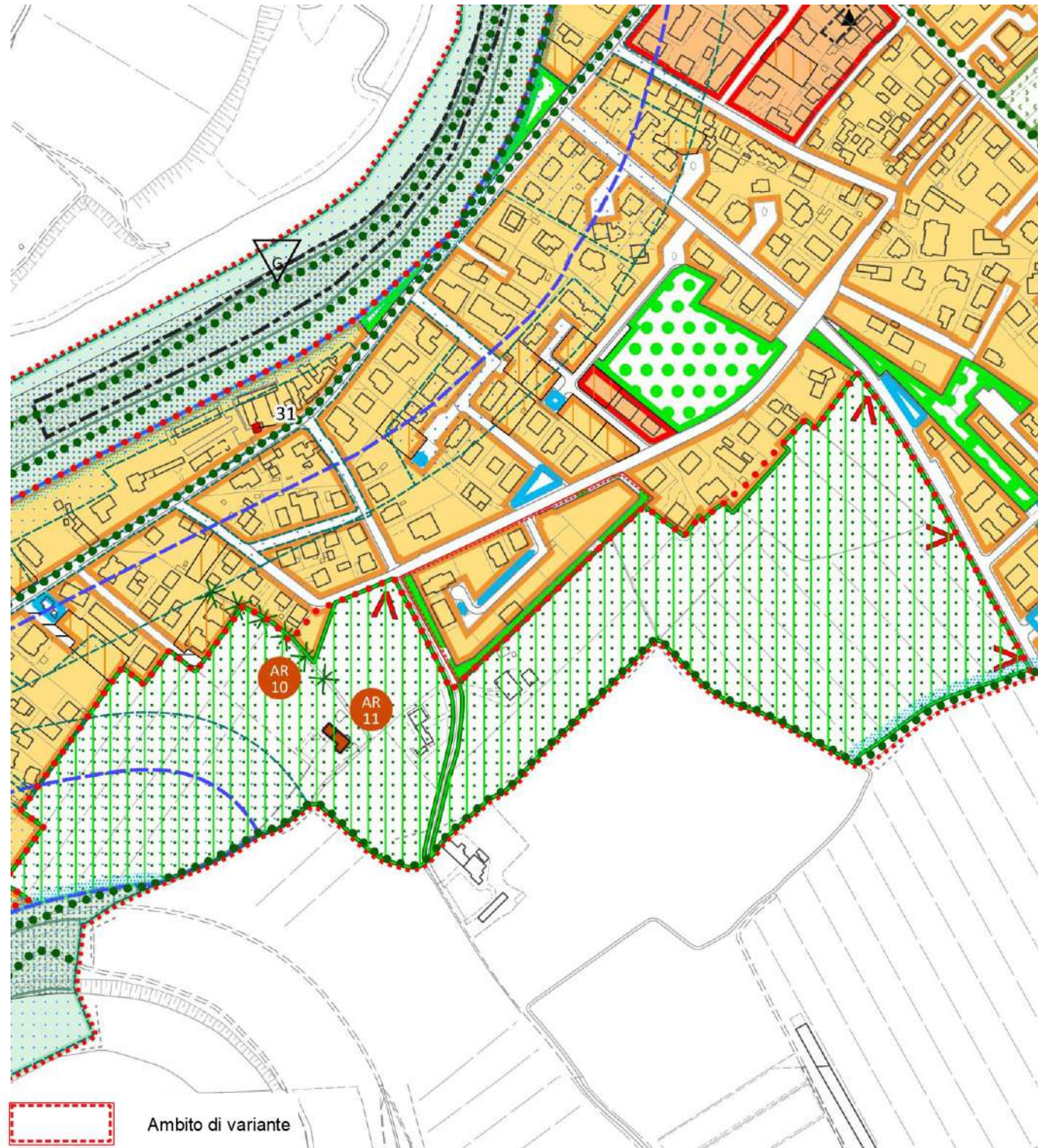
VIGENTE – Scala 1:2.000



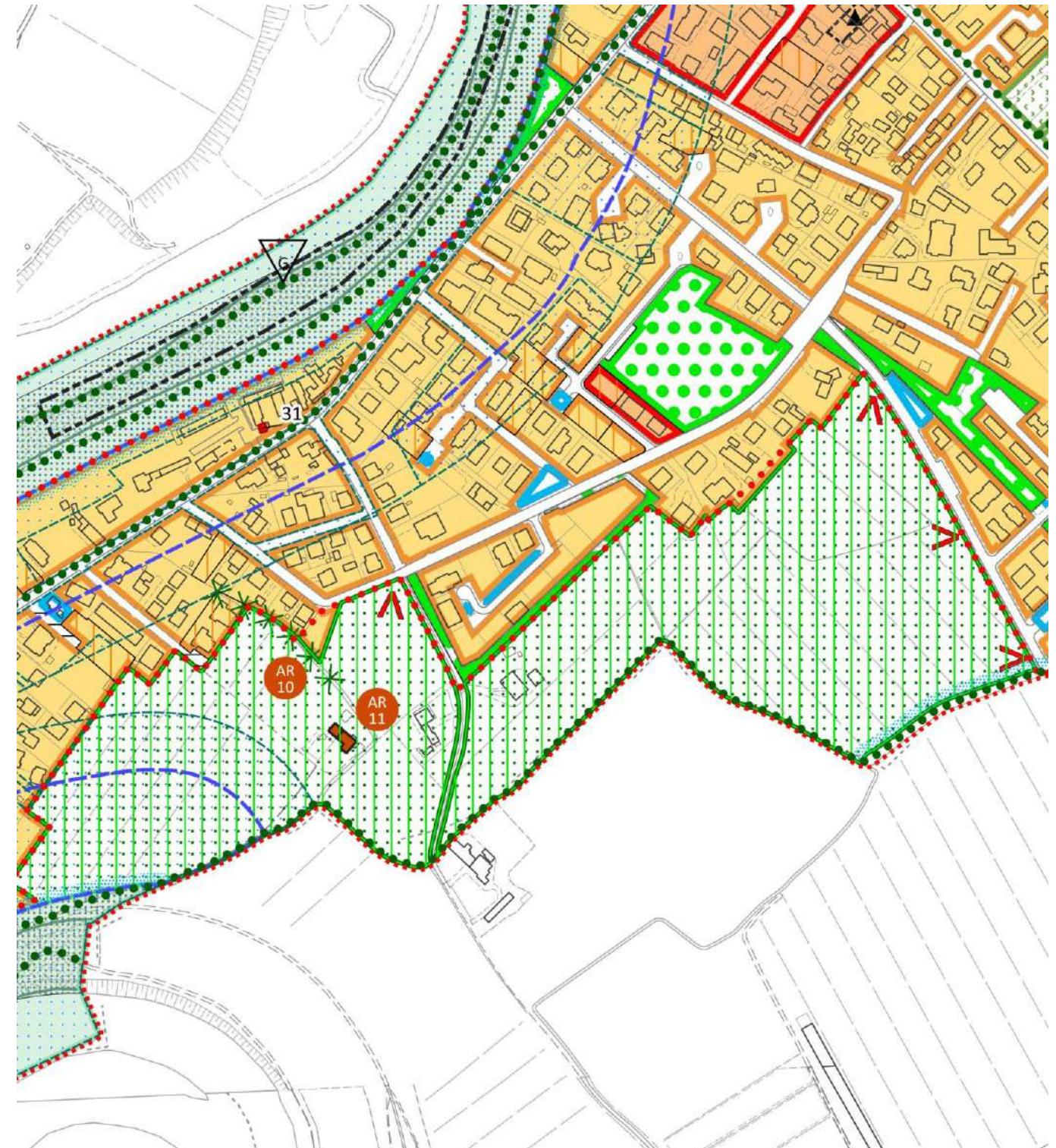
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

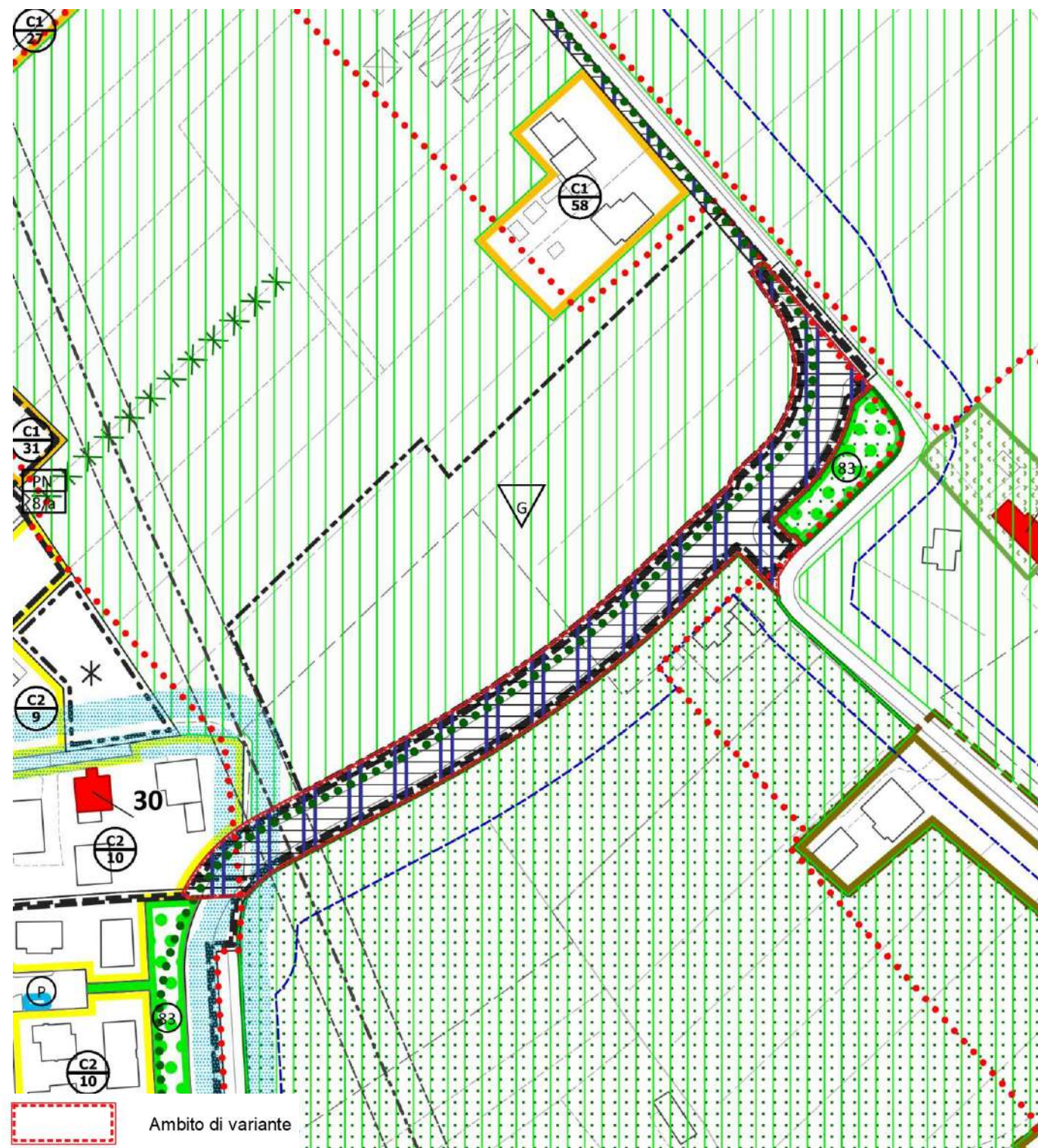


VARIANTE – Scala 1:5.000

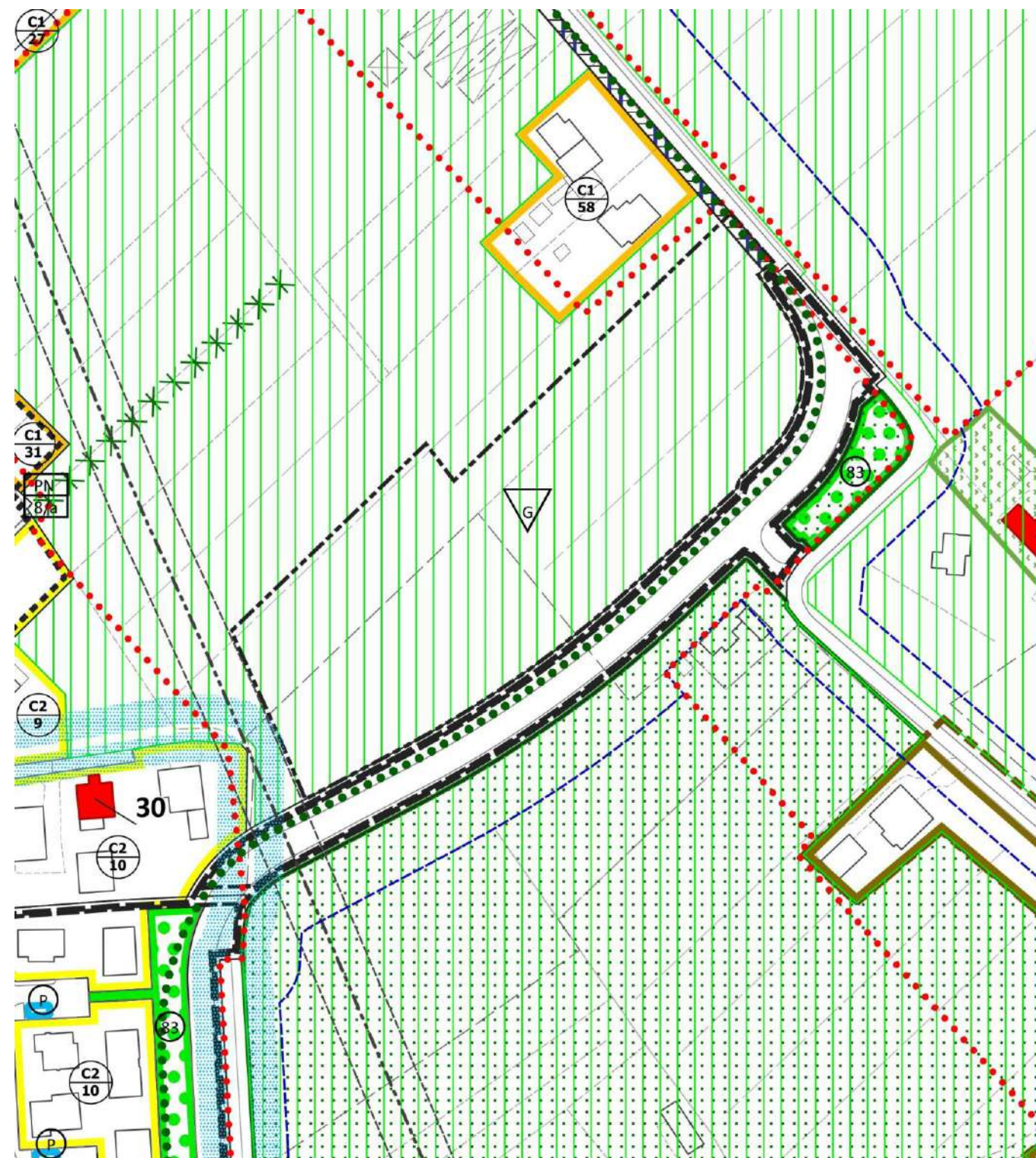


6.19 Modifica n. 3.1

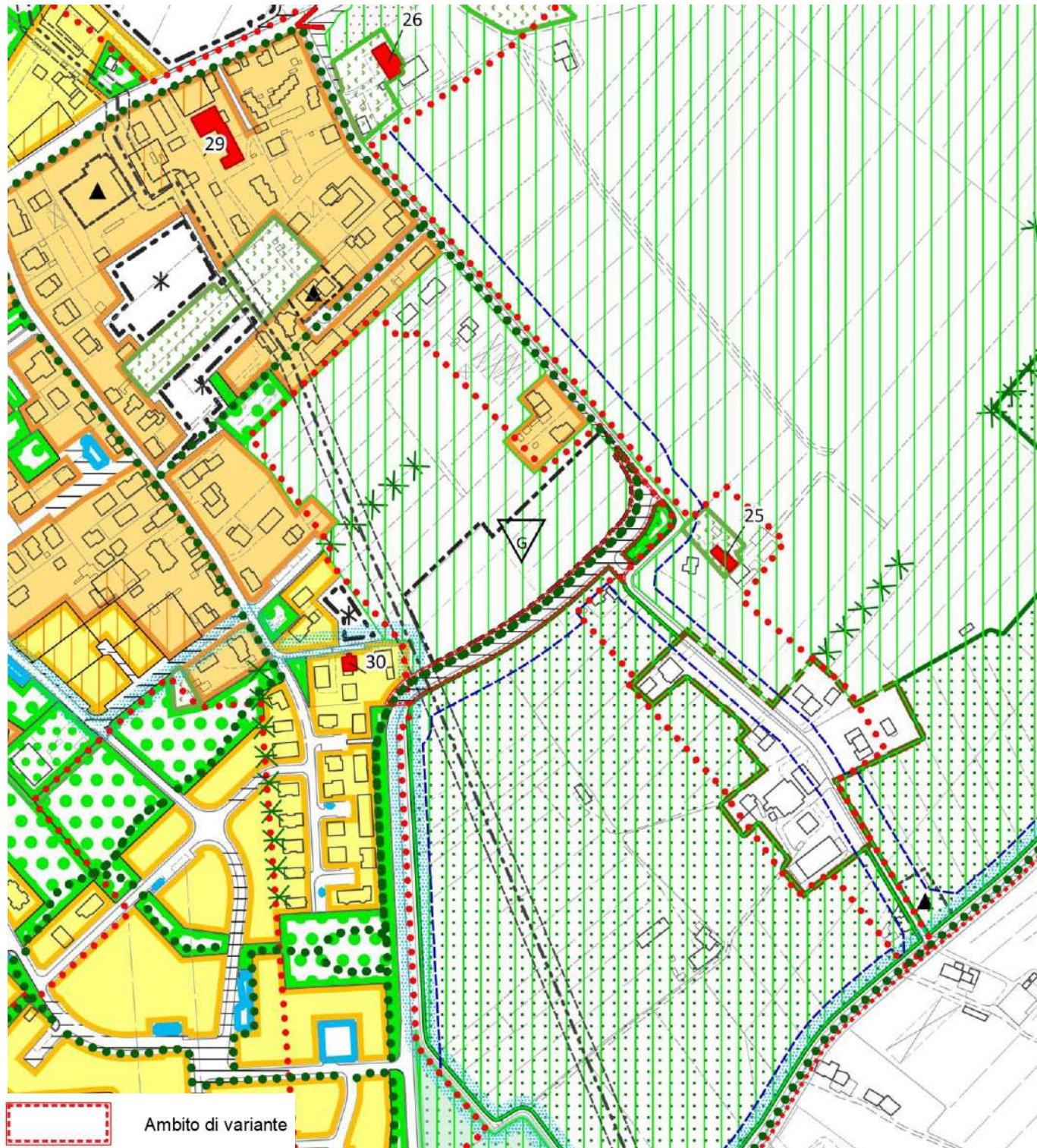
VIGENTE – Scala 1:2.000



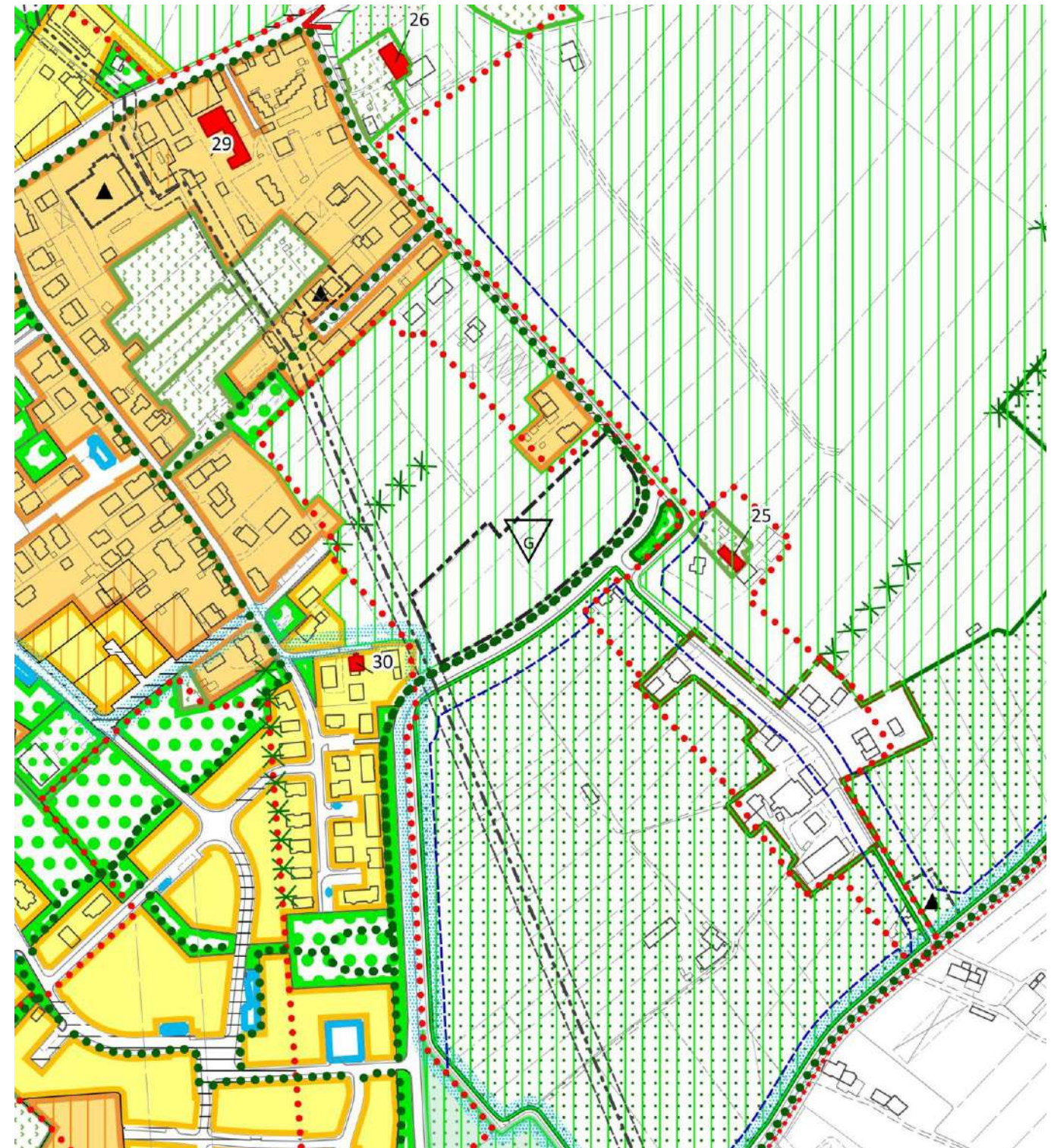
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000

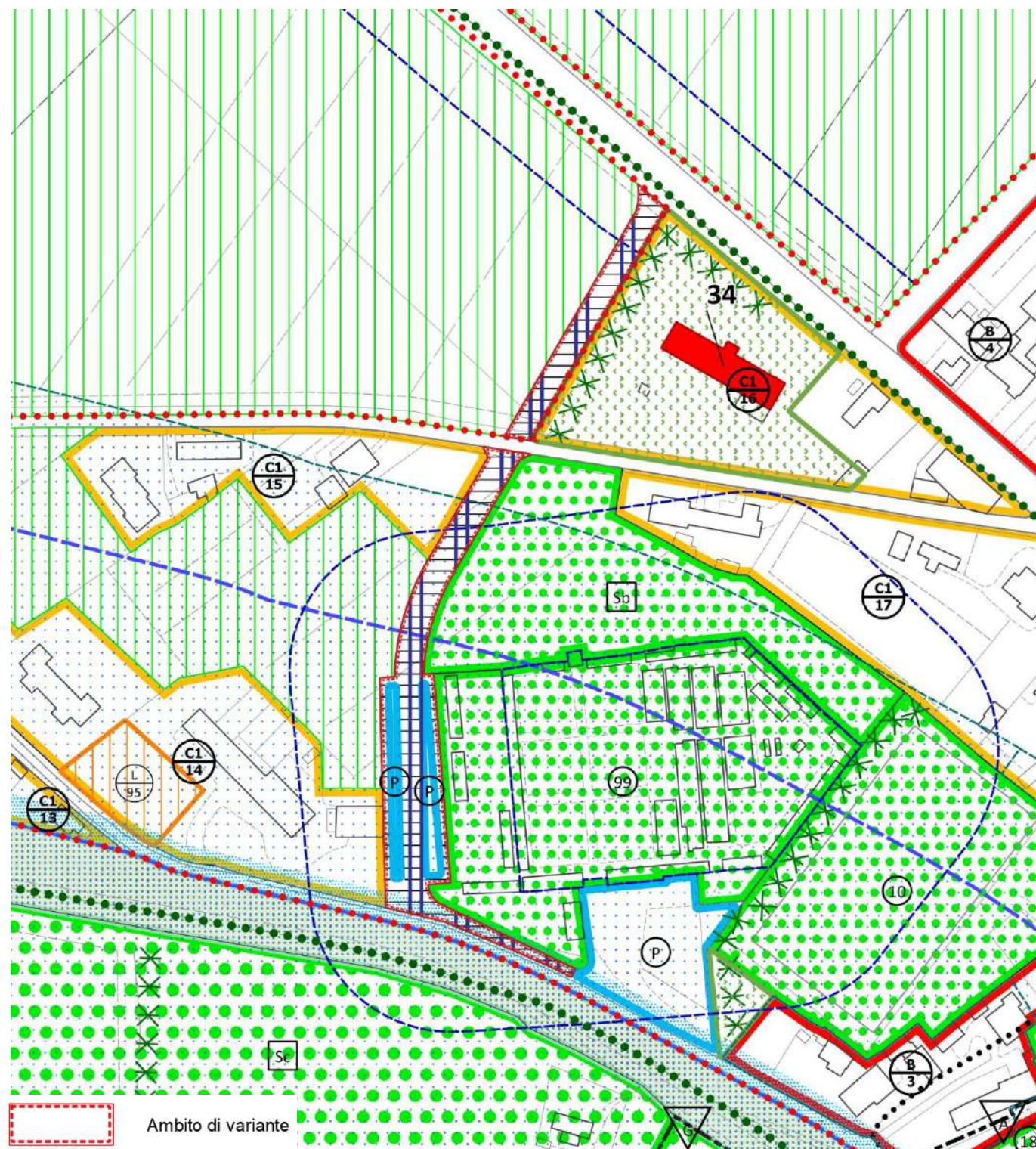


VARIANTE – Scala 1:5.000

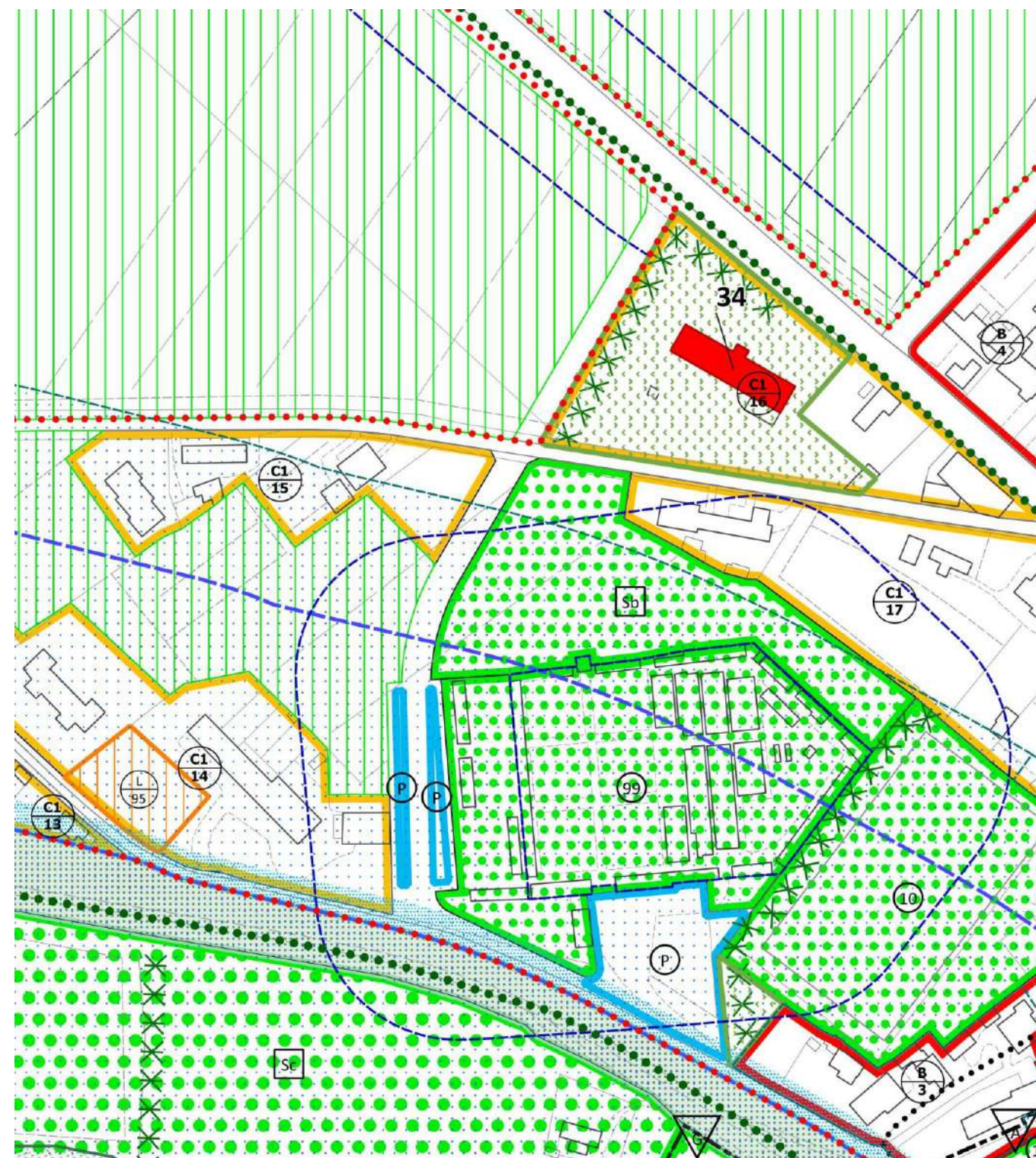


6.20 Modifica n. 3.2

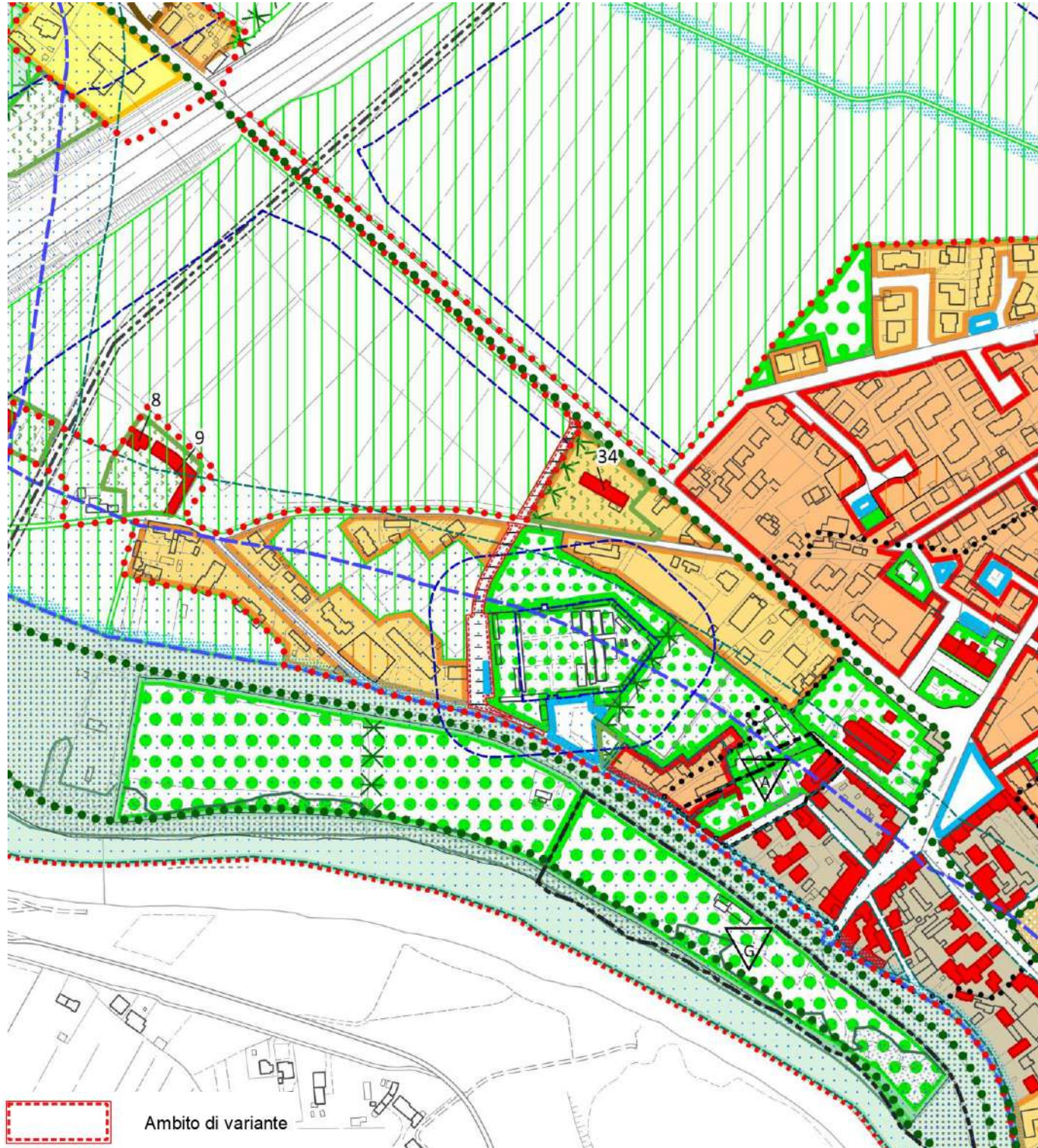
VIGENTE – Scala 1:2.000



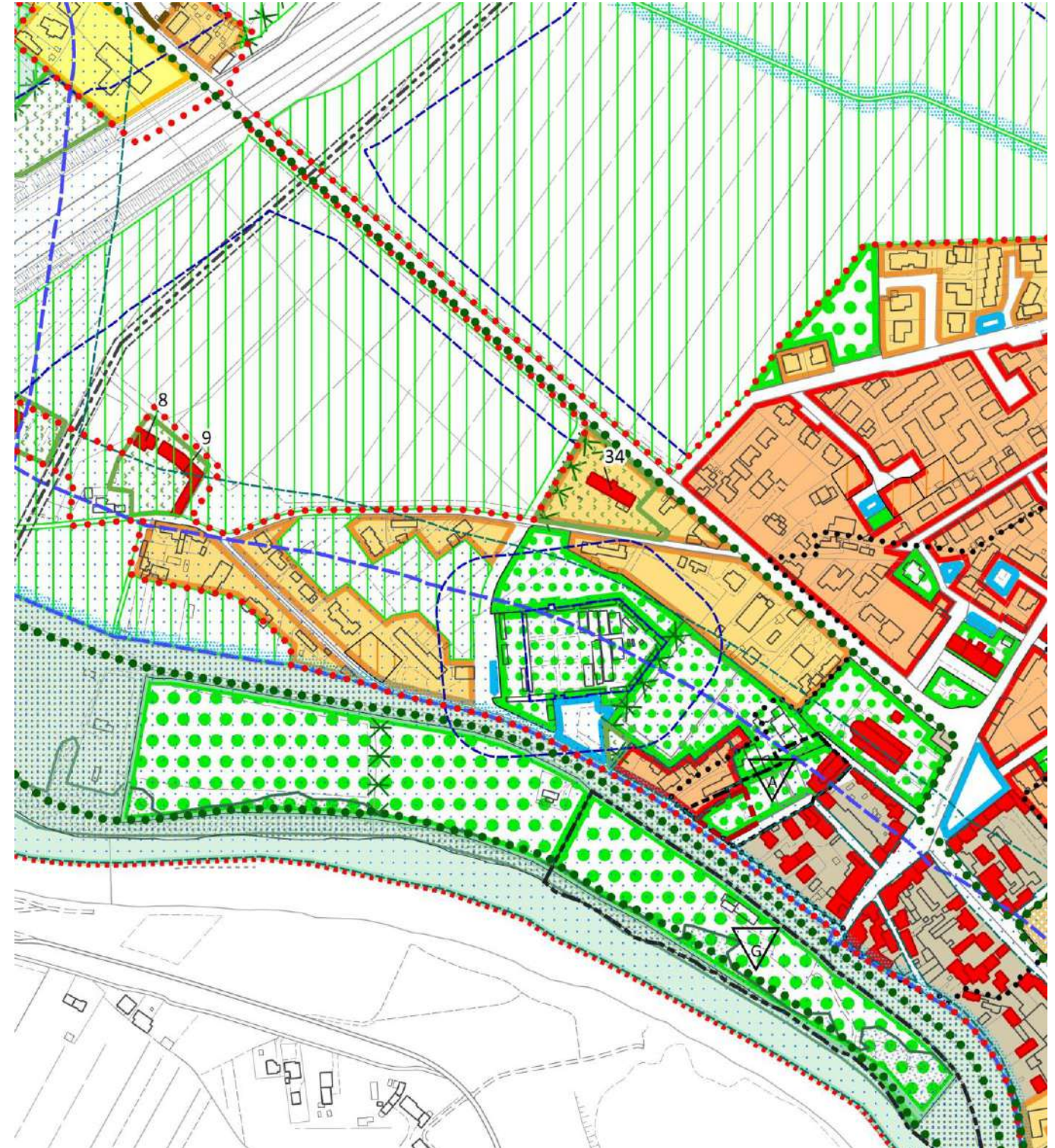
VARIANTE – Scala 1:2.000



VIGENTE – Scala 1:5.000



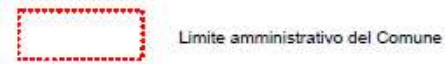
VARIANTE – Scala 1:5.000



7. LEGENDA ELABORATI CARTOGRAFICI

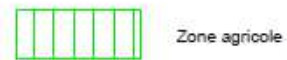
7.1 Legenda degli estratti cartografici in scala 1:2000

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

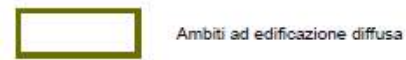


Limite amministrativo del Comune

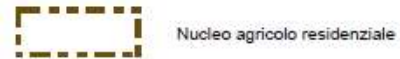
VALORI E TUTELE



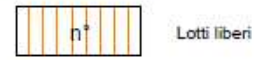
Zone agricole



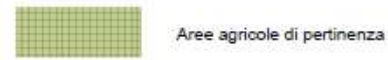
Ambiti ad edificazione diffusa



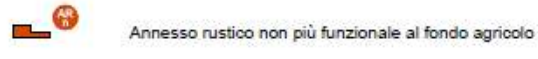
Nucleo agricolo residenziale



Lotti liberi



Aree agricole di pertinenza



Annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo



Edifici storico testimoniali



Contesti figurativi



Verde Privato



Pertinenza edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004



Corridoio ecologico principale



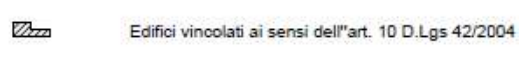
Argini e golena



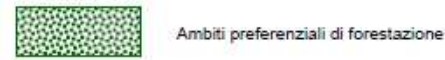
Aree boscate



Ambiti di integrità fondiaria



Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004



Ambiti preferenziali di forestazione



Filari alberati



Coni visuali

Art.17

Art.20

Art.20

Art.10

Art.20

Art.21

Art.26

Art.22

Art.26

Art.26

Art.23

Art.25

Art.23

Art.17

Art.26

Art.23

Art.23

Art.22

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO



Limite dei centri abitati



Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004



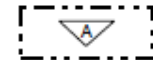
Vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 primo comma lett m) del D.Lgs. 42/2004



Fascia di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale



Fascia di rispetto fluviale



Obbligo di indagine archeologica preventiva



Obbligo di indagine geologica e geotecnica preventiva



Eletrodotto



Fascia di rispetto dagli elettrodotti



Metanodotto



Fascia di rispetto metanodotti



Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi



Fascia di rispetto dal depuratore



Fascia di rispetto dalle discariche



Salvaguardia pozzi di prelievo idropotabile



Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica



Zone di tutela dell'idrografia principale

IL SISTEMA RELAZIONALE



Viabilità di progetto

Art.46



Percorsi ciclopeditoni

Art.47



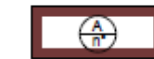
Impianti di comunicazione

Art.48

ZONIZZAZIONE

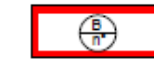


Perimetro centro storico



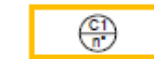
Zone A

Art.34



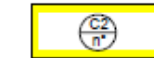
Zone B

Art.35



Zone C1

Art.36



Zone C2

Art.37



Zone ad urbanizzazione differita

Art.38



Zone D1

Art.42



Zone D2

Art.43



Zone D4

Art.44



Perimetro attività produttiva in zona impropria

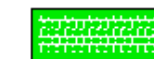
Art.45

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE



Zone F1

Art.39



Sa

Art.40



Sb

Art.40



Sc

Art.40



Aree per parcheggi

Art.41

esistente (n.)
progetto (n.)

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI



Comparto obbligatorio

Art.9



Perimetro PUA scaduto (Piano di Recupero del Centro storico)

Art.8



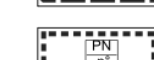
Perimetro PUA con opere completate

Art.8



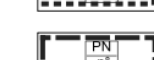
Perimetro PUA vigente

Art.8



Perimetro Piano Norma con opere completate

Art.11



Perimetro Piano Norma Vigente

Art.11




Vincolo preordinato all'esproprio



Schede Normative


7.2 Legenda degli estratti cartografici in scala 1:5000


DISCIPLINA DEL TERRITORIO

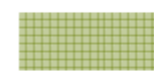
 Limite amministrativo del Comune

VALORI E TUTELE


 Zone agricole Art.17


 Ambiti ad edificazione diffusa Art.20

 Nucleo agricolo residenziale Art.20

 Aree agricole di pertinenza Art.10

 Lotti liberi Art.20


 Annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo Art.21

 Edifici storico testimoniali Art.26

 Contesti figurativi Art.22

 Verde Privato Art.26


 Pertinenza edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004 Art.26

 Corridoio ecologico principale Art.23

 Argini e golena Art.25

 Aree boscate Art.23

 Ambiti di integrità fondiaria Art.17

 Edifici vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs 42/2004 Art.26


 Ambiti preferenziali di forestazione Art.23


 Filari alberati Art.23


 Coni visuali Art.22


VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

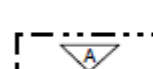
 Limite dei centri abitati

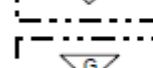
 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

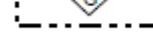
 Vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 primo comma lett m) del D.Lgs. 42/2004

 Fascia di rispetto stradale, ferroviaria e cimiteriale

 Fascia di rispetto fluviale

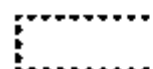
 Obbligo di indagine archeologica preventiva

 Obbligo di indagine geologica e geotecnica preventiva

 Eletrodotta

 Fascia di rispetto dagli elettrodotti

ZONIZZAZIONE

 Perimetro centro storico

 Zone A Art.34

 Zone B Art.35

 Zone C1 Art.36

 Zone C2 Art.37

 Zone ad urbanizzazione differita Art.38

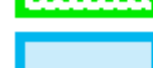
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

 Zone F1 Art.39

 Sa Art.40

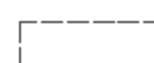
 Sb Art.40


 Sc Art.40

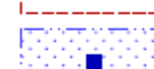
 Aree a parcheggio Art.41


Art.32-33


 Metanodotto


 Fascia di rispetto metanodotto


 Fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi

 Depuratore e fascia di rispetto

 Discarica e fascia di rispetto

 Salvaguardia pozzi di prelievo idropotabile


 Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica

 Zone di tutela dell'idrografia principale


 Zone D1 Art.42


 Zone D2 Art.43


 Zone D4 Art.44

 Perimetro attività produttiva in zona impropria Art.45

IL SISTEMA RELAZIONALE

 Viabilità di progetto Art.46

 Percorsi ciclopedonali Art.47

 Impianti di comunicazione Art.48