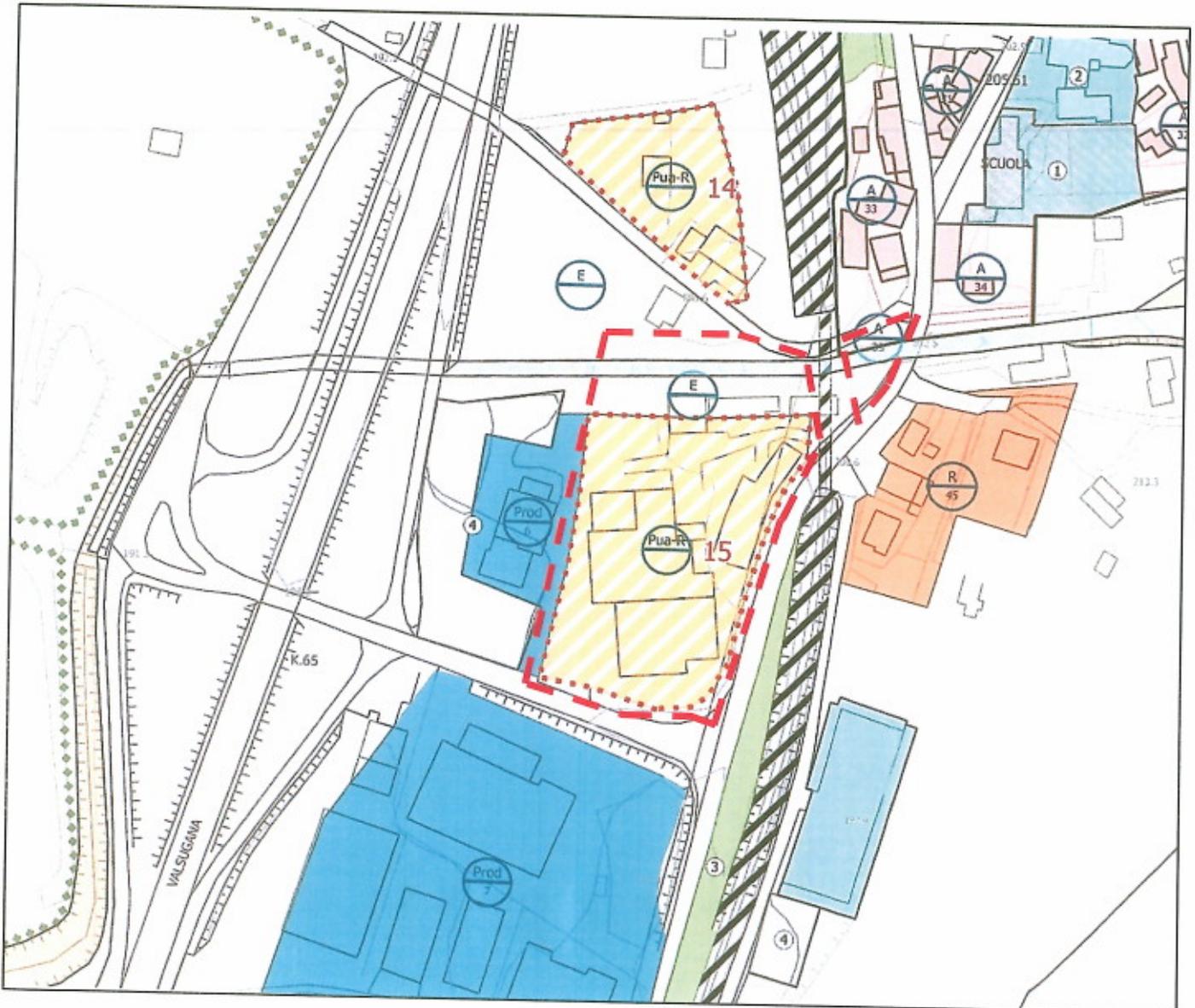




Estratto Piano Interventi

Comune di VALBRENTA





Comune di Valbrenta

Area 6ª Pianificazione e Gestione del Territorio

Protocollo e data vedi segnatura a margine

IMPOSTA DI BOLLO 16,00 euro
IDENTIFICATIVO -----

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

Art. 30, comma 2, D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Richiedente: MULTINEDDU MICHELE nato a BASSANO DEL GRAPPA (VI) il 02/04/1968 e residente in VIA PORTICI LUNGHI, 59 - 36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI) C.F. MLT MHL 68D 02A 703M

IL RESPONSABILE DELL'AREA 6ª - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- Vista la richiesta pervenuta in data 06/05/2024 prot. n. 6091 del 06.05.2024, per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, relativo agli immobili sotto meglio specificati;
- Visto il secondo comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;
- Visto il P.A.T.I. (Piano di Riassetto del Territorio Intercomunale) redatto tra i Comuni di Cismon del Grappa, San Nazario, Valstagna, Solagna, Pove del Grappa e Campolongo sul Brenta, approvato nella Conferenza dei Servizi del 15.04.2009, ratificata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1789 del 16.06.2009, pubblicata sul B.U.R. n. 55 del 07.07.2009;
- Visti i Piani degli Interventi e le successive varianti parziali dei comuni di: Campolongo sul Brenta, approvato con D.C.C. n. 10 del 27/06/2013; Cismon del Grappa, approvato con D.C.C. n. 35 del 28/12/2012; San Nazario, approvato con D.C.C. n. 41 del 26/11/2012; Valstagna, approvato con D.C.C. n. 29 del 21/09/21012;
- Visto il decreto del Sindaco n. 12 del 31-08-2023, relativo alla nomina al sottoscritto quale responsabile dell'Area 6ª - Pianificazione e Gestione del Territorio;

CERTIFICA

che gli immobili siti nel Comune di Valbrenta (catastale di Cismon del Grappa), identificati con i dati catastali sotto riportati, hanno la destinazione di zona di P.R.G. indicata nella stessa tabella:

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Zona	Sup.
B	10	866		E - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA	parte
				A - ACQUE SUPERFICIALI NON CODIFICATO	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
				A - ZONA CENTRO STORICO	parte
				RIDR - IDROGRAFIA FASCIA DI RISPETTO	parte
				RFER - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	parte
				RI - IDROGRAFIA-FASCE DI RISPETTO DI PROFONDITA' DIVERSE ART. 41 LETT.G) L.R. 11/2004	
				VPAES - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
				ANI - COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE NON IDONEE	
				C - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3275/2003 - ZONA 3	
				IN - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA - RETE DEI SENTIERI E PERCORSI	parte
B	10	1361	R	PUAC - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE	parte
				P1I - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1	
				E - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA	parte
				VPAES - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)	
				C - VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3275/2003 - ZONA 3	
				RFER - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	parte
				RI - IDROGRAFIA-FASCE DI RISPETTO DI PROFONDITA' DIVERSE ART. 41 LETT.G) L.R. 11/2004	parte
				ANI - COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE NON IDONEE	parte
				A - ACQUE SUPERFICIALI	parte
				RIDR - IDROGRAFIA FASCIA DI RISPETTO	parte

con le prescrizioni urbanistiche riportate nelle facciate che seguono:

Il presente certificato consta di n. 12 fogli di dimensione A4, compreso il presente, scritti su un'unica facciata per foglio e firmati sulla seconda e l'ultima pagina.

IL RESPONSABILE AREA 6^a
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Dott. Paolo Montagna

documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005

Firmato digitalmente da

PAOLO MONTAGNA

SerialNumber = TINIT-MNTPLA81C28L551J
C = IT

Riscosse €. 30,00 per diritti di segreteria.
(Delib. G.U. n. 69 del 07/12/2023)

“Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”.

E - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

ART. 21 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

21.1 - Norme comuni per le zone agricole

Tutte le nuove edificazioni, i nuovi ampliamenti o ristrutturazioni previste in zona agricola dovranno sottostare al prontuario allegato alle presenti norme ed ai seguenti indirizzi progettuali:

- l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra con altezza massima di 7,00 m;
- l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
- si deve favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- agricola;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. 12 aprile 1999, n. 19.

Gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) saranno consentiti alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzati in legno con opportune mascherature esterne;
- dovranno avere superficie e altezza media massime:

per appezzamenti di terreno compresi	dimensioni (m)	altezza media (m)
da 200 a 500 m ²	3,00 x 3,00	2,20
da 501 a 1000 m ²	3,00 x 5,00	2,20
da 1001 a 5000 m ²	4,00 x 5,00	2,50
Superiore a 5000 m ²	4,00 x 10,00	2,50

- dovranno essere sottoposti ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile sentita eventualmente la Commissione Edilizia Integrata;
- non venga effettuata alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali manufatti siano realizzati in legno come da prontuario, non abbiano dotazioni di servizi quali acqua potabile, luce e gas;
- non sarà ammessa più di una struttura per la medesima area e per aree frazionate successivamente all'approvazione delle presenti norme;

Per le attrezzature ricettive e di ristoro esistenti è ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente e comunque fino a 1.200 m³ complessivi e comprendenti il volume esistente. Il provvedimento è subordinato alla predisposizione di un progetto di inserimento ambientale, che definisca le modalità di ricomposizione morfologica dell'intervento nel contesto ambientale nonché quelle tipologiche, architettoniche ed edilizie sull'edificio, compresa la parte preesistente, anche se non oggetto di intervento. In ogni caso gli interventi dovranno essere

preceduti da una indagine geologica e dalla realizzazione della rete di smaltimento igienico -sanitaria.

Nelle zone agricole non è consentita la nuova edificazione al di sopra dei 1.300 m, fatta salva per queste ultime aree la realizzazione di malghe, rifugi e bivacchi alpini, mentre è consentita solo nei seguenti casi:

- interventi puntuali comprensivi di cambi d'uso definiti dalla cartografia di piano e all'art. 24 della presente normativa;
- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., senza variare la volumetria originaria, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- serre mobili di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole;
- recinzioni per animali di palese removibilità;
- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. 12 aprile 1999, n. 19, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11; Gli interventi che generano nuova volumetria sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;
- interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;
- recinzioni in pali di legno e rete per le attività di pascolo, orto e per una superficie massima di mq. 1.000;
- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- gli interventi ammessi dalla L.R. 4 novembre 2002, n. 33 e s.m.i., previo PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.

ART. 22 - NUCLEI E CONTRADE

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione e prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite a sensi delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.

Sono pertanto consentiti in tali ambiti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., senza variare la volumetria originaria;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- gli interventi di ampliamento e nuova edificazione definiti puntualmente nelle tavole;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazioni diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della L.R. 12 aprile 1999, n. 19, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali,

storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.

All'interno di alcuni ambiti è ammessa l'edificazione o altri interventi in conformità alle apposite schede di progettazione allegata alle presenti norme.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario.

Il Responsabile del settore, sentita la C.E.I., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento.

A - ACQUE SUPERFICIALI

P11 - INTERVENTI NELLE AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MODERATA P1

ARTICOLO 14 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1)

1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.
2. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (**AII. A punti 2.1 e 2.2**) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.
3. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2.
4. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

A - ZONA CENTRO STORICO

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Territorio Comunale, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

a - ZONA CENTRO STORICO

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici.

b - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico.

c - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A SUA

Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.

d - ZONE PRODUTTIVE

Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.

e - ZONE AGRICOLE

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.

f - ZONE A STANDARD

Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:

- a) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, possono:
 - essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze;
 - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume di massimo 60 m³ per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale deroga non è ammessa per edifici vincolati con grado 1;
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di previsti dalle lett. a), b), c) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- c) Tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori.
- d) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
- e) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un autorimessa con superficie utile non inferiore a 12 m², nella misura minima di una autorimessa per ogni unità abitativa.
- f) Per le ristrutturazioni senza aumento di volume prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 m² per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.
- g) Per le ristrutturazioni con aumento di volume, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un autorimessa di minimo 12 m² per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione.

2. Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

3. Movimenti di terra e muri di contenimento. - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere

limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza di norma non devono superare l'altezza di 1,50 m; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a 2,00 m, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

4. Deposito di materiali. - Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa apposita convenzione con l'Amministrazione che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.
5. Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
6. Il Responsabile può, sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia Integrata e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di PI.
7. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di PI tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione superiore a quello indicato.

ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;

Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m³ e la superficie utile di calpestio minore di 251 m² esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

ART. 17 - ZONA CENTRO STORICO

La Zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici di particolare pregio. Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, ed il Responsabile potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

All'interno di tali zone il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di piano, in cui sono definiti gli edifici secondo le puntuali categorie di intervento di seguito elencate.

17.1 - Categoria di intervento 1

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare per conservare gli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni degli edifici, e

costituenti un rapporto organico con i singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio in cui sono inseriti .

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici. In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi ampliamenti per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.

17.2 - Categoria di intervento 2

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume. Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di: ristrutturazione filologica;

17.3 - Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca.

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

17.4 - Categoria di intervento 4

Comprende interventi di nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

17.5 - Categoria di intervento 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con il grado 5/n . Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei SUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Responsabile può definire apposita monetizzazione delle stesse in quanto già reperite nel dimensionamento del Piano.

Gli edifici non espressamente individuati con apposita categoria di intervento assumono il grado di intervento 3 e non dovranno superare l'altezza degli edifici dei quali siano in aderenza.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto un SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Nell'elaborazione dei piani attuativi e per tutti gli interventi non definiti puntualmente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,00 m;
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

Saranno altresì ammesse sopraelevazioni di massimo 40 cm, in deroga dalla presente normativa, per permettere adeguate sistemazioni igienico sanitarie, purché, la Commissione Edilizia accerti -che tale variazione non compromette lo skyline dell'ambito creato dagli edifici limitrofi esistenti nel rispetto delle pendenze di falda e dei caratteri degli edifici tipici della zona. Tutte le sopraelevazioni individuate si intendono per un piano e comunque in allineamento con gli edifici contigui esistenti e comunque in conformità con le norme del Codice Civile.

RIDR - IDROGRAFIA FASCIA DI RISPETTO

RFER - FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

7.22 - Invariante di fascia di rispetto ferroviario

L'invariante è a protezione delle fasce di rispetto ferroviario regolate principalmente dal DPR 11 luglio 1980, n. 753, L. 2 novembre 1968, n. 1202 e DM 3 agosto 1981, ferme restando le norme relative alle distanze risultanti dal Codice Civile. Gli ambiti di rispetto ferroviario sono principalmente destinate alla realizzazione di opere attinenti l'infrastruttura protetta.

In tali aree possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole dell'Autorità competente alla tutela del vincolo ferroviario.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono comunque acconsentiti gli interventi previsti dalle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

VPAES - VINCOLO PAESAGGISTICO (PARTE TERZA D.LGS 42/2004)

ANI - COMPATIBILITA' GEOLOGICA - AREE NON IDONEE

7.10 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica – Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico – aree a bassa trasformabilità geologica;

Nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11 marzo 1988, D.M. 14 settembre 2005, D.M. 14 gennaio 2008).

Per le aree appositamente individuate come terreni idonei a condizione l'edificabilità è subordinata altresì alla previsione di adeguate e puntuali indagini finalizzate inoltre alla verifica della pericolosità relativa alla specifica condizione imposta dal PATI.

In particolare per l'area in località Sega deve essere predisposta apposita Analisi Idraulica.

Per i terreni individuati nelle aree di Via Fontanazzi nord, Via Fontanazzi sud e Via Marconi l'edificabilità è condizionata alla preliminare realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità delle aree ed all'attuazione di un piano di manutenzione delle opere, nonché all'aggiornamento delle perimetrazioni, delle classi di pericolosità del PAI, secondo le procedure di cui all'art. 6 del PAI medesimo.

Per i terreni individuati non idonei per le particolari condizioni di pendenza, di situazione morfologica e di condizioni di pericolosità idrogeologica non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

IN - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA - RETE DEI SENTIERI E PERCORSI

PUAC - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

TITOLO VI – ZONIZZAZIONE

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Territorio Comunale, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

a - ZONA CENTRO STORICO

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici.

b - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona centro storico.

c - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A SUA

Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.

d - ZONE PRODUTTIVE

Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.

e - ZONE AGRICOLE

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.

f - ZONE A STANDARD

Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:

- a) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, possono:
 - essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze;
 - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume di massimo 60 m³ per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale deroga non è ammessa per edifici vincolati con grado 1;
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di previsti dalle lett. a), b), c) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- c) Tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori.

- d) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
- e) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un autorimessa con superficie utile non inferiore a 12 m², nella misura minima di una autorimessa per ogni unità abitativa.
- f) Per le ristrutturazioni senza aumento di volume prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 m² per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.
- g) Per le ristrutturazioni con aumento di volume, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un autorimessa di minimo 12 m² per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione.
2. Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.
3. Movimenti di terra e muri di contenimento.- Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza di norma non devono superare l'altezza di 1,50 m; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a 2,00 m, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.
4. Deposito di materiali.- Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa apposita convenzione con l'Amministrazione che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.
5. Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.
6. Il Responsabile può, sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia Integrata e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di PI.
7. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di PI tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione superiore a quello indicato.

ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;

Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m³ e la superficie utile di calpestio minore di 251 m² esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

ART. 35 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un SUA, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni del SUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

IL RESPONSABILE AREA 6^a
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Dott. Paolo Montagna

documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 82/2005

Firmato digitalmente da

PAOLO MONTAGNA

SerialNumber =
TINIT-MNTPLA81C28L551J
C = IT